

# «АНТИРЕЙДЕРСЬКИЙ ЗАКОН»

## ДОПОМОЖЕ УСУНУТИ МОЖЛИВІСТЬ ЗАХОПЛЕННЯ РЕЙДЕРАМИ ЧУЖОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА», - ВОЛОДИМИР НІКІТІН



Сьогодні нашим співрозмовником є заступник начальника Управління Департаменту державної реєстрації та нотаріату Міністерства юстиції України Володимир Нікітін, з яким ми обговорили «тонкощі» «Антирейдерського закону».

**?** ВОЛОДИМИРЕ ВІКТОРОВИЧУ, В ЧОМУ ПОЛЯГАЮТЬ ЗМІНИ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ «АНТИРЕЙДЕРСЬКОГО ЗАКОНУ», І ЧОМУ ЙОГО ПРИЙНЯТТЯ ТАКЕ ВАЖЛИВЕ ДЛЯ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ?

Закон № 1666-VIII «Про внесення змін в деякі законодавчі акти України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно і захист прав власності» вступив у дію 2 листопада 2016 року, а всі його положення набули чинності з 1 січня 2017 року. Створений за ініціативою Міністерства юстиції України він безпосередньо контролювався і підтримувався Міністром юстиції України Павлом Петренком. Адже важливо посилити відповідальність у сфері державної реєстрації за прий-

няті рішення нашими державними реєстраторами і надати можливість їх швидшого оскарження в позасудовому порядку шляхом подання скарг до Міністерства юстиції України та його територіальних органів. Тож основним положенням «антирейдерського закону» є забезпечення та організація роботи комісії у сфері розгляду скарг, яка створена при Міністерстві юстиції України і його територіальних органах.

Також Законом врегульовано порядок видачі документів за результатами надання якісних адміністративних послуг, зокрема, передбачено видачу витягу з державного реєстру речових прав на нерухоме майно, внаслідок проведеної державної реєстрації з підписом та печаткою відповідного державного реєстратора.

Особлива увага звертається на проведення державної реєстрації права власності на підставі судових рішень. Адже власне обов'язок кожного державного реєстратора перевірити наявність цього судового рішення, на підставі якого виникають або припиняються права в відповідному Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Також за допомогою «антирейдерського закону» врегульовані деякі питання, пов'язані з процедурою реєстрації: зі зберіганням, надсиланням матеріалів реєстраційних справ, вилученням цих реєстраційних справ на підставі судових рішень, якщо це необхідно для розгляду якоїсь кримінальної справи.

Окрім того, зміни стосуються адміністративного збору, який є єдиним платежем за надання послуг у сфері державної реєстрації.

Тож закон допоможе усунути можливість захоплення рейдерами чужого нерухомого майна та подолати проблеми, які були пов'язані з розширенням повноважень нотаріусів, представників органів місцевого самоврядування та міс-

цевих державних адміністрацій, а також акредитованих суб'єктів Міністерства юстиції України. В першу чергу, закон посилить їх відповідальність і надасть можливість нашим громадянам отримувати якісні адміністративні послуги у цій сфері.

### **?** ЯКІ ЗМІНИ СТОСУЮТЬСЯ СПЛАТИ АДМІНІСТРАТИВНОГО ЗБОРУ?

Раніше була сплата за державну реєстрацію у вигляді державного мита, а потім його змінили на адміністративний збір. Він вираховувався з розрахунку мінімальної заробітної плати. Сьогодні розраховується з прожиткового мінімуму для працездатних осіб, який встановлюється на перше січня поточного року. Плата за надання інформації вже не стягується. Якщо раніше за інформаційні довідки, а попередньо за проведення державної реєстрації, а також і за надання інформації сплачували, то на сьогодні ця плата не стягується. Можу навести приклади сум адміністративного збору, які громадяни мають викласти за проведення державної реєстрації. Якщо мова йде про проведення державної реєстрації в межах строку, що не перевищує п'яти робочих днів, то сума буде становити 160 гривень, за 2 робочі дні вже 1600 гривень. А якщо заявники бажають отримати якісну адміністративну послугу за проведення державної реєстрації протягом 2 годин (це дозволяє закон), то наразі вони повинні сплатити 8 тисяч гривень.

Вартість реєстрації права оренди та інших речових прав, в тому числі права оренди і права постійного користування земельною ділянкою, розраховується за іншим принципом. Наприклад, за реєстрацію права оренди земельної ділянки, житлової чи нежитлової нерухомості до 5 робочих днів необхідно сплатити

80 гривень, тобто половину від загальної суми за державну реєстрацію прав та їх обтяжень. Якщо ж у заявника є лише 2 години, оплата становитиме 4 тисячі гривень, тобто знову половину від суми, яка справляється за реєстрацію права власності. Причому за результатами проведення державної реєстрації витяг надається безкоштовно, передбачається, що ці витрати вже закладені в суму адміністративного збору. І наголошую, що більше жодної плати за проведення державної реєстрації не стягується.

### **?** БЕЗКОШТОВНІ ІНФОРМАЦІЙНІ ПОСЛУГИ НАДАЮТЬ ТІЛЬКИ ДЕРЖАВНІ НОТАРІУСИ? І ЧИ ТАК САМО РОЗРАХОВУЮТЬ ОПЛАТУ АДМІНІСТРАТИВНОГО ЗБОРУ ПРИВАТНІ НОТАРІУСИ?

І державні і приватні нотаріуси стягують адміністративний збір та зараховують його до державного бюджету. Єдина особливість у тому, що приватні нотаріуси 60% суми від сплати адміністративного збору отримують на власне матеріально-технічне забезпечення та на функціонування своєї приватної контори. Наприклад, якщо приватному нотаріусу сплачено 8 тисяч гривень, то з них – 4800 гривень він отримує як заробітну плату. Тобто ця сума буде залишена йому або зарахована на його рахунок після проведення державної реєстрації.

А державні нотаріуси усе відраховують до державного бюджету, тому що утримання державних нотаріусів здійснюється за рахунок коштів державного бюджету. Так само діють представники органів місцевого самоврядування та місцевих державних адміністрацій, які виконують нотаріальні функції. Всі ці сплати зараховуються до відповідних бюджетів: органів місцевого самоврядування – до місцевих бюджетів, місцевих державних

адміністрацій, згідно з вимогами місцевого державного кодексу, до державного бюджету.

### У ЯКИХ ВИПАДКАХ ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАТОР МОЖЕ ВІДМОВИТИ У ПРИЙНЯТТІ ДОКУМЕНТІВ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ВЛАСНОСТІ?

Насправді, у наших заявників багато нарікань на державних реєстраторів, в тому числі і нотаріусів, які безпідставно відмовляють прийняти заяву для проведення державної реєстрації. Важливо мати три документи: заяву, документ, що посвідчує особу, і документ про сплату адміністративного збору. Згідно з вищезазначеним законом державний реєстратор може відмовити виключно в одному випадку у прийнятті заяви: це відсутність документа, що підтверджує сплату адміністративного збору. В інших випадках, навіть якщо відсутній документ, що підтверджує, наприклад, виникнення права власності (забули вдома, знаходиться на зберіганні у родичів, переїжджали і загубили, але, в процесі, ви цей документ будете поновлювати і додасте до заяви), можна звернутись виключно із заявою, сплатити адміністративний збір в тому розмірі, в якому хочете, щоб вам надали адміністративну послугу, і більше жодних документів не вимагається.

По суті, дійсно, багато державних реєстраторів переймаються тим, що небажання заявника надати справжні документи перетинається з бажанням якимось чином підставити. Але ми маємо враховувати різні життєві обставини наших громадян. Тож, якщо немає документа про сплату адміністративного збору, державний реєстратор вправі відмовити в прийнятті заяви, і це єдина умова, передбачена законодавством.

### ЗГІДНО ІЗ ЗМІНАМИ У ЧОМУ ПОЛЯГАЄ ОСОБЛИВІСТЬ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПІДСТАВІ СУДОВОГО РІШЕННЯ?

Особливість полягає в тому, що посилена відповідальність у зв'язку з прийняттям «антирейдерського закону». Кожний державний реєстратор чи нотаріус, який проводить державну реєстрацію, зобов'язаний перевірити наявність судового рішення у Єдиному державному реєстрі судових рішень. А якщо там його немає? «Антирейдерський закон» надав можливість державним реєстраторам зупинити розгляд заяви і запитувати інформацію у відповідних судах або територіальних органах для того, щоб підтвердити або спростувати факт наявності ухвалення судового рішення. Воно встановлює відповідні факти, переважно, в більшості випадків, визнання права власності (звертаються за реєстрацією права власності або за реєстрацією обтяжень, арештами на об'єкти нерухомого майна). Процедура реєстрації за судовим рішенням проста. Спочатку громадяни звертаються до реєстратора з судовим рішенням, він повинен його перевірити: не дати оцінку судовому рішення, а перевірити наявність внесення його до відповідного реєстру. Якщо судового рішення там немає, державний реєстратор за запитом пересвідчується у його наявності у судах або територіальних органах, а вже потім проводить державну реєстрацію. Такий механізм перевірки ініціювало Міністерство юстиції України для того, щоб подолати рейдерство в Україні.

До речі, хочу звернути увагу на деякі аспекти, пов'язані з «антирейдерським законом». Передбачена можливість повідомлення власників про подання заяв відносно їх нерухомості. Якщо якась

третя особа подасть заяву на реєстрацію вашої нерухомості, що вже зареєстрована в Державному реєстрі, то технічний реєстратор Державного реєстру речових прав на нерухоме майно може надіслати SMS-повідомлення, або інформувати власника повідомленням на електронну пошту. Але якщо право не зареєстроване на паперових носіях, в архівних книгах, в бюро технічної інвентаризації, на жаль, ми не зможемо встановити факт власності. І тоді можлива суперечка між двома сторонами, яку необхідно вирішувати у судовому порядку. Це ще одна з новацій, яка гарантує безпеку і захист майна.

### ЧИ СТОСУЮТЬСЯ ЗМІНИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ІНДИВІДУАЛЬНІ САДИБНІ, ЖИТЛОВІ, САДОВІ, ДАЧНІ БУДИНКИ?

У більшості випадків садові та дачні будинки побудовані до 5 серпня 1992 року. І оскільки до цього часу не було обов'язку введення їх в експлуатацію та не функціонував такий орган, як будівельна інспекція, яка пересвідчувалася в законності побудови на земельних ділянках, необхідно в будь-якому випадку подавати до Державного реєстру технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна, в якому буде зазначено рік побудови. Також, як альтернатива, можливе подання виписки з господарської книги чи документ, що підтверджує присвоєння поштової адреси. Інколи громадяни скаржаться, що державні реєстратори вимагають більше документів, ніж потрібно, але наголошую, що у такому випадку необхідно подавати той мінімум, який передбачений законом. Якщо є відмова в проведенні державної реєстрації, не бійтесь скористатися можливістю її оскарження.

## ЯК І ДЕ ОСКАРЖУВАТИ ДІЯЛЬНІСТЬ АБО БЕЗДІЯЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ?

Законодавством передбачена альтернатива як судового, так і позасудового оскарження діяльності державних реєстраторів, державних і приватних нотаріусів, акредитованих суб'єктів. Якщо йдеться про відмову в проведенні державної реєстрації, можна поскаржитися в Головне територіальне управління юстиції. Якщо ж необхідно оскаржити їх рішення, звертайтеся до Міністерства юстиції України. Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації розглядає спірні питання у терміни, встановлені законом, але не більше 45 днів з моменту подання скарги. Інша можливість – подати позов до суду за процедурою адміністративного оскарження дій державного реєстратора. Проте позасудове оскарження є більш ефективним, дієвим і швидшим для громадян.

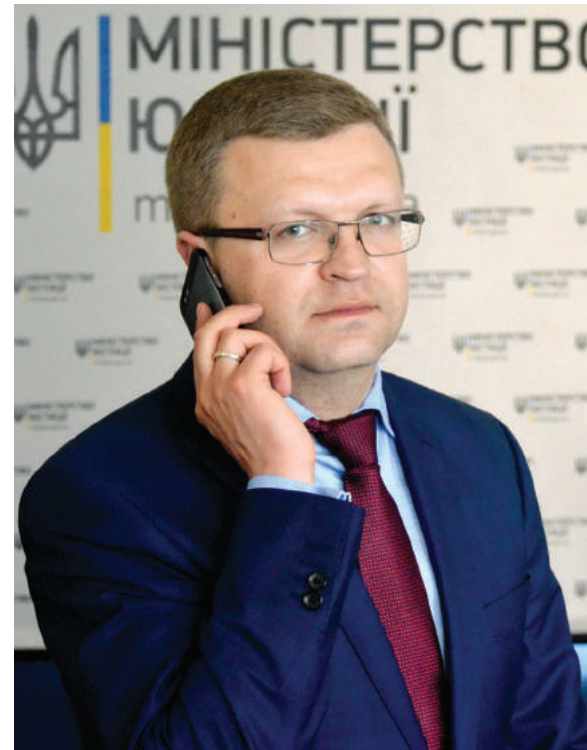
## У РАЗІ ЗНИЩЕННЯ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОСТІ, НАПРИКЛАД, НА ТЕРИТОРІЯХ ДОНЕЦЬКОЇ ТА ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТЕЙ, ПІДКОНТРОЛЬНИХ УКРАЇНІ, ЯКІ ДІЇ ПОВИНЕН ЗДІЙСНИТИ ВЛАСНИК ДЛЯ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ?

В першу чергу, для того, щоб припинити право власності в зв'язку зі знищенням об'єкта нерухомого майна, повинен бути відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Для цього необхідно подати технічний паспорт і висновки за результатами обстеження і проведення технічної інвентаризації. Проблема полягає в тому, що сьогодні на території, непідконтрольній Україні, не діють установи або суб'єкти господарювання, які проводять технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, оскільки незаконні збройні формування не дають можли-

вості повноцінно функціонувати державним установам, а також суб'єктам господарювання, які зареєстровані на територіях, підконтрольних Україні. В даному випадку є можливість дистанційно вирішити це питання. Тобто надати безпосередні докази для отримання висновку, який підтверджує, що цей об'єкт нерухомості було знищено внаслідок відповідних подій. А далі з висновком і відповідним записом про наявність державної реєстрації звернутися із заявою про припинення права власності в зв'язку зі знищенням об'єкта нерухомого майна. Щоб уникнути ситуації, коли цього об'єкта нерухомості вже немає, а в реєстрі про нерухоме майно наявність права власності на відповідний об'єкт нерухомості існує. Тому в даному випадку радив би припинити право власності у зв'язку зі знищенням майна.

## ЯКІ ЗАХОДИ ВЖИВАЄ КОМІСІЯ З ПИТАНЬ РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ ДО ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ, ЩО ПОРУШИЛИ ЗАКОНОДАВСТВО В ЦІЙ СФЕРІ?

Комісія розглянула більше півтори тисячі скарг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також у сфері реєстрацій юридичних та фізичних осіб-підприємців. По-перше, блокування доступу до державних реєстрів, на певний час, для тих, хто порушив відповідне законодавство, – дієвий механізм, який застосовує комісія щодо розгляду скарг і не допускає, так званого, подальшого рейдерського захоплення об'єктів нерухомості чи корпоративних прав юридичних та фізичних осіб-підприємців. По-друге, це притягнення до дисциплінарної відповідальності, а також повідомлення відповідним правоохоронним органам про порушення у сфері державної



реєстрації. Також комісія має можливість скласти адміністративні протоколи про адміністративне правопорушення за порушення законодавства, як доказ, що дотримання порядку проведення державної реєстрації є обов'язковим, як і безпосереднє дотримання законних прав та інтересів власників об'єктів нерухомого майна. Після розгляду скарги комісія надсилає рішення всім зацікавленим сторонам, в тому числі, повідомляє відповідного державного реєстратора, які заходи щодо нього вжити.

Окрім того, за результатами розгляду відповідної скарги комісія приймає рішення про скасування державної реєстрації, поновлює порушені права законних власників і поновлює записи про право власності шляхом скасування відповідних реєстраційних дій, які містяться в Державному реєстрі. Це теж дієвий механізм, тому що протягом року комісія показала дійсно позитивні результати, спрямовані на поновлення і захист об'єктів нерухомого майна. ■