

Замість упорядкування – руйнування?

Ігор ПОНОМАРЕНКО,
начальник КП «Бюро технічної інвентаризації» (м. Донецьк),
депутат Донецької міської ради від Партії регіонів

34

У серпні Президент України вдруге заветував закон щодо регулювання обліку та технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, проект якого подавали народні депутати України С. Осика, Ю. Воропаєв та О. Черноморов. Натомість разом із зауваженням Президент запропонував парламентові нову редакцію законопроекту.

Головна суперечність законопроектів полягає в концептуальному вирішенні питання: допускати чи не допускати до діяльності з обліку та технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна приватних підприємців. Тобто чи вважати загалом цю діяльність підприємницькою? Опоненти депутатського законопроекту наполягають, що ця сфера має бути доступною для всіх, мовляв, комунальне підприємство, яким досі є бюро технічної інвентаризації, не повинно бути монополістом. Автори законопроекту, видається, були змушені якось забезпечити цю ниву від можливих проїдисів і, як так розумію, спробували винайти «запобіжник» – 10 мільйонів гривень для мінімального статутного капіталу при створенні відповідних юридичних осіб.

На це автори, звісно, отримали критику від Президента: знову нерівність, наявні БТІ не сплачуватимуть, а з новачків на цій ниві – зиск. А уявімо собі, яку ціну за свої послуги гилитиме підприємець, котрий створив фірмочку за 10 мільйонів уставних? У президентському законопроекті не йдеться про 10 мільйонів і ціни – договірні.

Та не тільки в цих моментах річ. Критики депутатських законопроектів знаходять чимало незгодженостей з іншими законами, спростовують низку положень, щоб перепідпорядкувати діяльність бюро технічної інвентаризації центральному органу виконавчої влади, який ще не створено, нагадують, що інформація про місцеві об'єкти – це державна власність, що держава тільки делегує самоврядуванню державні повноваження. Та й депутати пропонували підпорядкувати БТІ

Міністерству житлово-комунального господарства. Ні, кажуть, усе, що реєструється, є винятково парафією Мін'юсту. Словом, усілякі аргументи стають «залізними», коли йдеться про перерозподіл сфер впливу. Однак зруйнувати – не будувати. А мету депутати мали хорошу – створити електронну базу даних з технічної інвентаризації нерухомості. Бо найбільшою цінністю є сам архів. Та, очевидно, добрими намірами таки встелено шлях до пекла.

Із колегами, керівниками підприємств БТІ, ми раніше вже ділилися з читачами журналу Верховної Ради «Віче» своєю точкою зору на руйнування системи реєстрації права власності об'єктів нерухомого майна разом з їх технічною інвентаризацією. Зупинялися на негативних наслідках, до яких призведе такий розвиток подій. Наголошувалося, зокрема, на тому, що органи місцевого самоврядування втратять достовірну інформацію про об'єкти нерухомого майна всіх форм власності, вкрай необхідну їм для формування містобудівного кадастру, розробки програм соціально-економічного й культурного розвитку територій, справляння податку на нерухоме майно, нарахування субсидій, розподілу житла та надання інших життєво важливих послуг населенню.

«У разі передачі права надання послуг із підприємств БТІ до інших структур або приватного сектору виникне ризик утворення приватної монополії, неконтрольованого встановлення цін; громаді буде позбавлено будь-якої можливості впливати на якість надання послуг та упе-

реджувати порушення конституційних прав громадян через відчуження їх у громади; достовірну та точну інформацію (реєстрацію) на об'єкти нерухомості всіх форм власності буде втрачено. Це може призвести до шахрайського та рейдерського захоплення майна, перерозподілу власності, порушення норм прямої дії Конституції України, прав громадян України на захист їхньої власності з боку держави; нехтування указів Президента України, законів та інших нормативно-правових актів. Негатив проявиться також у дублюванні функцій державних органів або процедурних питань; нагромадженні колізій, подвійному тлумаченні норм права, що загрожує дедалі більшою віддаленістю від норм права Європейського Союзу; збільшенні кількості позовних заяв до органу реєстрації у зв'язку з прямими чи завуальованими порушеннями прав власників або їхніх уповноважених осіб; зупиненні та руйнації ринку нерухомості, що вже позначається на ринку будівництва та ринку землі; незахищеності інформаційної системи реєстрації речових прав, бо не узгоджено та не встановлено чітких вимог законодавства щодо захисту конфіденційної інформації, яка міститься в електронній системі державних органів; погіршенні виконання своїх обов'язків податковими, правоохоронними органами та органами соціального захисту. На сьогодні витрати держбюджету на створення та утримання Укрдержреєстру вже зросли до 100 млн. гривень. Слід

також додати, що чинним законодавством не передбачено проведення технічної інвентаризації БТІ перед укладанням угод про відчуження нерухомого майна, а це може призвести до збільшення кількості шахрайських схем із нерухомістю та полегшення їх реалізації» (Віче. – 2011. – № 21).

Після 95 років функціонування системи БТІ почали говорити, що БТІ – монополісти. Це все одно, що звинувачувати в монополізмі ДАІ, податкову, пожежну службу. Усі вони лише виконують свої функції в рамках законності. Уявіть собі приватного підприємця-«даїшника» або приватного податківця.

Загалом поняття «монополія» можна визначити як ситуацію на ринку, в якій кількість продавців або покупців така мінімальна, що продавець чи покупець може впливати на загальний результат пропозиції та ціну продукту, що реалізується. Тобто контролювати ринок. Слід, однак, нагадати, що ціни на послуги підприємства БТІ узгоджуються з органом

місцевого самоврядування й затверджуються облдержадміністрацією. Обіг послуг залежить від бажання власників нерухомості, тому БТІ не в змозі нав'язувати їм послуги.

Закони про реєстрацію готувалися понад 8 років. У результаті після їх прийняття знадобилися річні зусилля з організації служби, яка так і не працювала. У неї немає ані позитивного, ані негативного досвіду. А попереду – довгий шлях налаштування на точність цього виду робіт.

Державна реєстраційна служба не проводить технічної інвентаризації, а отже, при передачі документації є загроза її втрати. А документи ж необхідно зберігати, оновлювати. Знову-таки: замість творення – руйнація. Хто відповідь за наслідки?

Далі. Терміни, в які має набути чинності закон про технічну інвентаризацію, є нереальними. Немовби для навмисного створення хаосу на ринку нерухомості. Бо ж таки досі немає відповіді на запитання: хто виконуватиме функції БТІ? На якій підставі і яким чином передаватиметься архів? У всіх підприємств є на ба-

лансі інвентарні справи. Вони мають вартість. І їх так просто не передасть з комунальної власності новоствореній незрозумілій структурі, до повноважень якої не входять питання технічної інвентаризації об'єктів нерухомості.

Донецьке БТІ серед великих платників податків значиться нарівні з металургійним заводом. БТІ не вимагає жодної копійки державних коштів, працюючи на повному господарському, видає на безоплатній основі необхідні документи державним структурам (МВС, податкова, СБУ, Мін'юст), виплачує своїм співробітникам гідну заробітну плату. То який сенс створювати іншу структуру, множити кількість держслужбовців, на яких країна витратитиме кошти? А може, хтось просто накинув оком на цей «металургійний завод»?

42 тисячі працівників галузі можуть втратити роботу через апетити підприємливих. Ми змушені звертатися до Президента, Прем'єр-міністра, до депутатів Верховної Ради з проханням про захист від необдуманих рішень, поспішних дій.

35

Звернення

Шановний пане Президенте!

До Вас звертається багатотисячний колектив підприємств Бюро технічної інвентаризації.

Ми цінуємо та поважаємо Вашу працю на благо процвітання і розвитку нашої держави. Ми знаємо, що одна з тез програми, з якою Ви йшли на вибори: від влади чиновників – до влади народу.

Місцеве самоврядування має стати надійним і потужним фундаментом народовладдя. Принципово важливим є розширення повноважень місцевих рад, максимальне віддалення бюрократичного апарату від розв'язання проблем розвитку територіальних громад. Ви виступали і виступаєте за децентралізацію влади, реформування міжбюджетних відносин на користь місцевого самоврядування.

Однак бюрократичний апарат чиновників, мабуть, хоче перешкодити виконанню Ваших настанов, які повинні неухильно виконуватися та сприяти зміцненню нашої рідної України.

Інформаційна база – інвентарні справи – є власністю територіальних громад. Вона має певну цінність – як грошову, так і змістову. Втратити базу означає втратити контроль місцевих рад за нерухомістю. Саме в архівах БТІ є відомості про зношеність понад 60 відсотків нерухомості: дані, надзвичайно важливі, наприклад, для складання технічного обґрунтування. Анулювання архівів загрожує найгіршими наслідками. Здійснення відповідальними органами контролю за використанням і збереженням житлового фонду та інших об'єктів нерухомого майна на належному рівні стане неможливим. Тож громадяни не матимуть жодних гарантій, що даними про їхню власність не скористаються шахраї. Запропонований варіант закону не визначає механізмів правового регулювання відносин. Така юридична невизначеність запропонованих положень суперечить встановленим статтею 8 Конституції України принципам верховенства права та може призвести до їх неправильного тлумачення як органами державної влади, так і новими суб'єктами господарювання. А це спричинить негативну для власників нерухомості та всіх громадян ситуацію.

Щоб переконатися в правильності нашої позиції, при адміністрації Президента потрібно ще раз організувати роботу групу з фахівців і учасників ринку нерухомості – тих, хто не один десяток років працює в цій галузі.

Переконливо просимо звернути Вашу увагу на стан справ із прийняттям законодавчих актів, що стосуються одного з головних надбань держави – власності та її захисту. Добра Вам і благополуччя!

*Із повагою, за дорученням колективів БТІ України,
начальник КП «Бюро технічної інвентаризації» Донецька,
депутат Донецької міської ради
від Партії регіонів*

Ігор ПОНОМАРЕНКО.

З пропозиціями Президента України до Закону «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна» та запропонованою новою редакцією документа, висновками науково-експертного, юридичного управління апарату Верховної Ради щодо законопроектів народних депутатів України, а також Комітету з питань економічної політики Верховної Ради від 15 травня 2012 року з цього питання можна ознайомитися на сайтах Верховної Ради України ([iportal.rada.gov.ua](http://portal.rada.gov.ua)) та журналу «Віче» (www.viche.info).