

Реформа

у сфері державної реєстрації прав, обліку та технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна потребує врегулювання на рівні закону



Сергій ГОРДІЄНКО,
народний депутат України,
Перший заступник Голови
Комітету Верховної Ради України
з питань податкової та митної політики

Якщо мене попросили б озвучити декілька тез, які нещадно експлуатуються українським політикумом, особливо в передвиборні часи й, на превеликий жаль, не мають на практиці жодних підтверджень, я назвав би висловлювання про правовий і соціальний характер держави та децентралізацію публічної влади й зміцнення місцевого самоврядування. Насправді відбуваються геть протилежні процеси: обвалюються всі соціальні здобутки попередніх періодів, нівелюється роль закону як основного регулятора правовідносин, замість чого підзаконними актами виконавча влада сама визначає обсяги й межі власної компетенції. Окрім того, всляко принижується місцеве самоврядування, з відання котрого на користь централізованих державних формувань вилучаються ключові повноваження у сферах регулювання земельних відносин, планування розвитку територій, будівництва, тотально порушуються ключові принципи правової, організаційної, фінансової самостійності цієї відносно автономної ланки публічної влади.

Це – висновок з мого власного досвіду роботи в місцевому самоврядуванні на Полтавщині, профільному Комітеті з питань державного будівництва та місцевого самоврядування Верховної Ради України VI скликання, а також розгляду тисяч звернень громадян, посадовців, фахівців місцевого самоврядування, підприємств, організацій, установ, й зокрема під час особистих зустрічей у всіх куточках України. Яскравою ілюстрацією такого стану справ можуть бути проблеми, що склалися останніми роками навколо питань державної реєстрації прав, обліку та технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, до розв'язання яких я мав безпосередній стосунок і які з низки причин загострилися в останні два-три місяці.

З 1 січня 2013 року функції державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна перейшли від органів місцевого самоврядування в особі створених ними підприємств – бюро технічної інвентаризації (БТІ) до органів державної влади в особі Державної реєстраційної служби України (фактична реалізація на місцях здійснюється територіальними органами Міністерства юстиції України).

На жаль, проблем для громадян України, підприємств, установ і організацій від цього не лише не зменшилося, а й додалося. Відповідну роботу центральними органами виконавчої влади не налагоджено. Довжина черг і кількість скарг зросли в рази, терміни оформлення документів збільшилися, плата за надані послуги підвищилася, активність ринків нерухомості та інвестицій зменшилася тощо.

А до Верховної Ради, її керівництва, профільних комітетів, окремих народних депутатів України остан-

нім часом почали надходити десятки індивідуальних і колективних звернень керівників БТІ з усіх регіонів України, Асоціації «Укртехінвентаризація», органів місцевого самоврядування щодо необхідності законодавчого врегулювання деяких питань державної реєстрації прав, обліку та технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Такий потік звернень пов'язаний насамперед із виданням органами виконавчої влади двох нормативно-правових актів, які я дозволю собі прокоментувати.

28 грудня 2012 року наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 658 змінено Інструкцію про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, відповідно до чого без передбачених законом підстав та всупереч змісту підпункту 10 пункту «б» статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» серйозно переформатовано статус і повноваження суб'єктів і учасників правовідносин у сфері обліку та технічної інвентаризації нерухомого майна, що справила вкрай негативний вплив на систему місцевого самоврядування в Україні.

У зверненні на адресу вищих органів державної влади з цього приводу близько двохсот керівників бюро технічної інвентаризації України наголосили, що введення в дію цього наказу фактично руйнує існуючу систему технічної інвентаризації, позбавляє органи місцевого самоврядування можливості здійснення контролю за схоронністю житлового фонду та виконанням забудовниками договорів на пайову участь, призведе до

збільшення кількості випадків шахрайства, а також втра-ти місцевими бюджетами близько 3 млрд. гривень влас-них надходжень.

Окрім того, не вирішеними залишаються питання щодо:

- виявлення фактів самочинного будівництва;
- ціноутворення у сфері технічної інвентаризації (адже тарифи БТІ затверджувалися органами місцевого самоврядування);

- передачі матеріалів технічної інвентаризації від ор-ганів місцевого самоврядування до архіву органу дер-жавної реєстрації;

- допуску приватних структур для проведення ро-біт з технічної інвентаризації на такі об'єкти нерухомо-го майна, як атомні станції, тепло -, гідроелектростанції, військові частини, бомбосховища, об'єкти Міністерства надзвичайних ситуацій, слідчі ізолятори тощо.

Для чіткішого розуміння ситуації доречно зробити коротенький історичний екскурс. Ще з кінця 1920-х років у Радянському Союзі, а потім у незалежній Україні у ви-конкомсах місцевих рад діяла система обліку та держав-ної реєстрації об'єктів нерухомого майна. Облік полягав у технічній інвентаризації, тобто визначенні геометрич-них і деяких фізичних параметрів об'єктів нерухомості, а державна реєстрація – в оформленні даних на конкрет-ну особу, що вона є власником, та видачі їй свідоцтва про право власності.

При цьому облік (тобто технічна інвентаризація) був інженерним завданням, а державна реєстрація – діями юридичного характеру. До того ж час і зусилля для вико-нання суто інженерних функцій, порівняно з юридични-ми, однозначно превалювали.

За цей період було накопичено відомості про об'єкти нерухомості в їх історії та динаміці, створено безцінні ар-хіви. На сьогодні вони є об'єктами права власності тери-торіальних громад.

У липні 2004 року прийнято Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме май-но та їх обмежень», який із цієї єдиної системи облі-ку та державної реєстрації вивів державну реєстрацію і передав її здійснення на місцях територіальним підроз-ділам Мін'юсту. Водночас нова база даних на рівні дер-жави мала діяти у складі Державного земельного када-стру. Однак вона не почала працювати, бо Мін'юст не погоджувався, щоб Державний реєстр об'єктів нерухо-мості був підсистемою Державного земельного када-стру, де головним відомством виступав Держкомзем.

У лютому 2010 року, після більш ніж п'ятирічного пе-ріоду переговорів, погоджень і домовленостей, прийня-то Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який і визна-чив основні параметри державної реєстрації прав на не-рухоме майно, вивівши її зі складу земельного кадастру і навіть, навпаки, включивши кадастр до нового реєстру нерухомості.

Отже, виникли всі передумови для ведення на місцях замість однієї єдиної системи обліку та державної реє-страції двох паралельних систем:

- обліку об'єктів нерухомого майна органами міс-цевого самоврядування в особі створених комунальних підприємств БТІ;

- державної реєстрації прав на нерухоме майно те-риторіальними органами Мін'юсту.

Та якщо подивитися прискіпливіше й врахувати, що Україна на той момент підписала Європейську хартію місцевого самоврядування, всі дії на місцях щодо дер-жавної реєстрації нерухомості вповні могли продовжувати органи місцевого самоврядування, а їх результати у вигляді даних передавати на республіканський рівень, де, влас-не, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно вже супроводжував би Мін'юст або інший центральний орган виконавчої влади. Натомість пішли шляхом по-

дальшої централізації: центральному органу виконав-чої влади передали додаткові повноваження, збільшили штатну чисельність його працівників і звузили, водночас, обсяг повноважень органів місцевого самоврядування. І все це робилося під звичним уже прикриттям розмов з усіх державних трибун про децентралізацію і субсидіар-ність, права громад і людей.

У 2008 році, розуміючи, що питання державної ре-єстрації прав на нерухоме майно, в принципі, достатньо регулюється законом, а питання обліку, який, по суті, є технічною інвентаризацією, врегульовано неналежно, на-родні депутати України Олександр Черноморов (Партія регіонів, заступник Голови Комітету з питань державного будівництва та місцевого самоврядування Верховної Ради України VI скликання) та Олександр Омельченко («Наша Україна», Голова Комітету з питань державного будівни-цтва та місцевого самоврядування Верховної Ради Укра-їни VI скликання) подали до парламенту проект закону України «Про облік та технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають до державної реєстрації». Цей закон прийнято Верховною Радою Украї-ни в червні 2011 року. Головне, що він зберігав і вдоскона-лював діючу з кінця 1920-х років при виконкомсах місцевих рад систему обліку та інвентаризації об'єктів нерухомості, не заперечуючи й не оспорюючи, водночас, попередніх рішень щодо виокремлення з цієї загальної системи під-системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх передачу територіальним органам Мін'юсту. В такий спосіб фактично пропонувалося паралельне функціону-вання двох систем:

- 1) самоврядної системи обліку та технічної інвен-таризації об'єктів нерухомості (інженерний характер завдань);

- 2) державної системи реєстрації прав на нерухоме майно (юридичний характер завдань).

На жаль, Президент України заветував цей закон, хоча 140 міських голів найбільших міст України та про-відні асоціації органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом просили його підписати ухва-лений парламентом документ.

У грудні 2011 року Верховна Рада перенесла поча-ток державної реєстрації на місцях територіальними органами Мін'юсту на 1 січня 2013 року та водночас до-ручила Комітету з питань економічної політики розро-бити новий законопроект «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна». За дорученням Комітету з питань державного будівництва та місцевого само-врядування мені та Олександру Черноморову довело-ся брати участь у підготовці цього законопроекту. При цьому ми з колегою отримали достатньо однозначний наказ обстоювати дві ключові позиції комітету, які по-лягали ось у чому:

- 1) функції з технічної інвентаризації мають бути саме владними повноваженнями, а не комерційними діями;

- 2) існуюча система обліку та технічної інвентаризації має бути вдосконалена й залишена у віданні місцевого самоврядування.

Відповідний законопроект було розроблено та пода-но на розгляд Верховної Ради в квітні 2012 року. Через декілька днів Кабмін подав власний, альтернативний, законопроект, що цілковито руйнував систему обліку та технічної інвентаризації об'єктів нерухомості на місцях, визнавав її без усяких обмежень комерційною діяльніс-тю, допускаючи до участі фізичних осіб-підприємців та іноземців. Цей проект викликав аргументоване катего-ричне неприйняття й обурення в середовищі місцевого самоврядування. До честі Верховної Ради, вона відхили-ла урядовий законопроект і схвалила розроблений Ко-мітетом з питань економічної політики. У липні 2012 року закон було прийнято й направлено на підпис Президен-ту України.

Однак Президент знову застосував право вето й повернув щойно ухвалений закон до парламенту для по-вторного розгляду. Слід зауважити, що, критикуючи вказаний акт, глава держави не сформулював пропозицій до нього, як цього вимагає Конституція України, а запропонував Верховній Раді проголосувати практично за той текст, що його раніше подав уряд і який парламент відхилив у першому читанні.

Попередній склад парламенту не встиг опрацювати закон, повернутий Президентом, і тому його має розглянути Верховна Рада сьомого скликання. Реєстраційний номер цього документа – 0988.

Не зважаючи на такі обставини й не чекаючи рішення Верховної Ради, 28 грудня 2012 року Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, на порушення всіх можливих процедур підготовки регуляторних актів і не маючи наданих законом повноважень і приписів на вчинення нормативного регулювання з багатьох аспектів обліку та технічної інвентаризації, видало наказ № 658 «Про затвердження змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна». Цього ж дня Мін'юст зареєстрував цей наказ, підтвердивши його юридичну силу та набуття чинності.

Наказ мав би бути погоджений Державною службою України з питань регуляторної політики та розвитку підприємництва, проте цього не зробили. Його навіть не оприлюднили на сайті в установленний термін. Було також порушено Закон України «Про всеукраїнські асоціації органів місцевого самоврядування» та не враховано пункт 7 параграфу 33 Регламенту Кабінету Міністрів, який навіть для проектів актів Кабміну передбачив їх погодження із всеукраїнськими асоціаціями органів місцевого самоврядування. Згаданим наказом встановлено, що технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна можуть проводити будь-які суб'єкти господарювання, у складі котрих працюють один або більше виконавців робіт з технічної інвентаризації, які пройшли професійну атестацію в Мінрегіоні України. З інструкції також вилучено будь-які згадки про БТІ, що поставило під питання саме існування цих комунальних підприємств.

Нині будь-які нові дані про геометричні та фізичні параметри об'єктів нерухомості мають передаватися у вигляді інвентаризаційних справ до підрозділів Мін'юсту на місцях, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно. В інструкції немає навіть згадки про ту обставину, що органи місцевого самоврядування також повинні мати хоч якусь інформацію про параметри об'єктів нерухомості на території сіл, селищ, міст. Цим наказом органи місцевого самоврядування в особі БТІ позбавлено права перевіряти фізичну наявність об'єктів нерухомості під час оформлення трансакцій із ними:

У Мінрегіоні та Мін'юсті не звернули уваги на те, що міністерство не має жодних повноважень присвоювати право визначати, що є підприємством, а що – ні, наділяти себе повноваженнями з професійної атестації виконавців робіт, ліквідувати комунальні підприємства, приписувати, які документи передавати органам самоврядування, які – не передавати, а деякі – взагалі відібрати.

Але навіть не це головне. Фактично кількома фразами в кількох пунктах поставлено під загрозу національну безпеку у двох її вимірах: суто техногенному й можливому організаційно-терористичному.

Позбавляючи органи місцевого самоврядування доступу до інформації про об'єкти нерухомості, Мінрегіон не вважав за потрібне взяти до уваги той обсяг повноважень, який вони виконують. Хто відповідатиме, не маючи об'єктивних геометричних параметрів, за обслуговування, утримання об'єктів, профілактику аварій і їх

ліквідацію щодо мостів, розв'язок, колекторів, насосних станцій, складів вибухівки, хімікатів тощо (назвімо для прикладу кілька сотень об'єктів підвищеної небезпеки в одному лише Києві, нештатна ситуація на кожному з яких може вартувати тисяч і тисяч життів)? Як працівникам ЖЕКу у звичайному житловому будинку перекрити запірну арматуру, щоб не залити водою кілька поверхів, коли всі документи, де зафіксовано об'єктивні просторові показники стосовно підвалу, лежать у сейфі районного управління юстиції? Як ліквідувати аварії на теплотрасах, коли даними про параметри та розміщення комунікацій і колодязів володіє суб'єкт, який за це не відповідає і якому, за великим рахунком, начхати на наслідки? Звернутися із запитом та отримати виписки десь за тиждень – два або й відмову?

Не звернули в обох міністерствах уваги й на те, що вже запроваджено податок на нерухомість і він надходитиме виключно до місцевих бюджетів. Тож, мабуть, органам місцевого самоврядування треба вести облік нерухомості та здійснювати її грошову оцінку для оподаткування.

З огляду на «якість» прогнозування й передбачення наслідків своїх дій для країни, регіонів, громад, кожної людини, яку демонструє керівництво Мінрегіону та Мін'юсту, не дивно, що воно не взяло до уваги, що БТІ в Україні проводять технічну інвентаризацію не тільки квартир та садових будиночків, а й об'єктів стратегічного значення (зокрема, атомних та теплових електростанцій, газосховищ, каскадів гідроелектростанцій – таких, як, приміром, київська, можлива технічна або й рукотворна аварія на котрій за наслідками порівняння для України з Великою Вітчизняною війною), об'єктів СБУ, Генеральної прокуратури, Міністерства внутрішніх справ, служби надзвичайних ситуацій, Збройних Сил і Внутрішніх військ, і, звичайно ж, забезпечення роботи Президента України, Верховної Ради, Кабінету Міністрів, Національного банку України тощо. Невже не зрозумілі можливі наслідки допуску до їх обстежень усіх суб'єктів господарювання з усіх кінців неспокойного й воюючого світу, аби лише не говорити про монополізм і порушення принципів вільної конкуренції?

Надзвичайно небезпечною є також втрата однозначності вимірів. Це призведе до колапсу системи успадкування, ускладнить вчинення правочинів із нерухомістю, адже люди боятимуться шахрайства, бо об'єктивної і відповідальної сторони, якою виступав представник місцевого самоврядування, у відносинах уже не буде. Тож можна буде продавати одну й ту саму квартиру декілька разів, продати будинок, який насправді вже знесено або замість нього збудовано інший.

Просто «золоте дно» для будівельних організацій. Сама буде і сама ж себе інвентаризує, включивши до штату лише одного працівника, котрий складе іспит у Мінрегіоні! Найбільша і хрестоматійна біда будівельників – приписки отримують друге дихання. Неважко поррахувати, що, приписавши лише по 1 кв. м площі на квартиру, можна з одного стоквартирного будинку, приміром, у Києві отримати з покупців шахрайський бонус у 100 тисяч доларів додаткового прибутку.

Із другого боку, Мінрегіону доведеться спішно розширювати штати, адже тьох у його апараті має проводити професійну атестацію виконавців робіт з технічної інвентаризації, готувати методики, здійснювати облік виконавців, перевіряти скарги на їхні дії, відстороняти від роботи тощо.

Найцікавіше в цій ситуації те, що навіть департамент нормативно-правового регулювання Мінрегіону фактично підтвердив незаконність наказу, вказавши, що:

– відповідальність суб'єктів господарювання за здійснення технічної інвентаризації має бути визначена законом;

– здійснення контролю за технічною інвентаризацією має бути визначене законом;

– порядок отримання інформації з інвентаризаційних справ має визначатися тільки законом.

Отже, наказ Мінрегіону № 658 від 28 грудня 2012 року незаконний, бо не лише не має визначених законом підстав для видання, а й ігнорує норму підпункту 10 пункту «б» частини першої статті 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», згідно з якою до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать делеговані повноваження з обліку, відповідно до закону, об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності.

Цей наказ також становить неабияку суспільну небезпеку, адже містить корупційно-шахрайські ризики, підриває основи здійснення місцевого самоврядування в Україні як відносно самостійної ланки публічної влади, входить у серйозну суперечність зі встановленим Конституцією України порядком управління.

Свій черговий внесок у «розбудову» місцевого самоврядування вніс і Кабінет Міністрів, прийнявши 4 лютого 2013 року розпорядження № 47-р «Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно», яким передбачається:

а) розміщення органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, утворених Міністерством юстиції, а також облаштування робочого місця державного реєстратора речових прав на нерухоме майно у приміщеннях, у яких до 1 січня 2013 року розташовувалися реєстратори бюро технічної інвентаризації;

б) віднесення до повноважень органів місцевого самоврядування:

– збереження матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ, які зберігаються в бюро технічної інвентаризації – комунальних підприємств;

– забезпечення безоплатного доступу до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ для державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно з метою належного опрацювання ними запитів, що надходять у встановленому порядку;

– створення умов для доступу юридичних та фізичних осіб до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ у порядку, визначеному органами місцевого самоврядування;

– вирішення питання передачі органам державної реєстрації прав матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ.

На мою думку, маючи в запасі два роки на відтермінування ведення державної реєстрації прав на нерухоме майно на місцях територіальними органами Мін'юсту та, нарешті, приступивши до цього з 1 січня 2013 року, вищий та центральні органи виконавчої влади бездарно провалили і нормативну підготовку питань, і їх матеріальне забезпечення та вирішили силовим шляхом примусити місцеве самоврядування безоплатно виконувати допоміжні функції із забезпечення такої реєстрації, надаючи приміщення, інформацію та робочу силу. Найбільше дивує, що це зроблено не шляхом розробки законопроекту (відпрацьованого з асоціаціями органів місцевого самоврядування), внесення його до парламенту, супроводу в комітетах, робочих групах і переконання фракцій і депутатів у необхідності голосування за нього як за закон. І навіть – не урядової постанови, а звичайного розпорядження, яке є найнижчим за рангом юридичної сили актом Кабміну, що не може не розцінюватися як приниження всього інституту місцевого самоврядування.

Насправді йдеться про незаконне, неконституційне втручання органів виконавчої влади в господар-

ську діяльність комунальних підприємств, що суперечить вимогам статті 6 Господарського кодексу України. Крім того, порушуються приписи частини другої статті 19 Конституції України, відповідно до якої органи державної влади й органи місцевого самоврядування, їхні посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, а не підзаконними актами, якими є постанови і розпорядження Кабміну, накази міністерств. Також повноваження Кабміну та міністерств, які не прописані безпосередньо в Конституції України, відповідно до її статті 120 визначаються лише законом. Тобто постанови, розпорядження і накази, видані без посилання на той чи інший закон, не підлягають виконанню і, якщо скористатися термінологією Цивільного кодексу, могли б вважатися нікчемними. Будь-який судовий розгляд може закінчитися програвшем для сторони, яка обґрунтовує свої дії виконанням приписів подібних актів.

Варто також підкреслити, що реалізація зазначених положень урядового розпорядження вимагає додаткових витрат із місцевих бюджетів, а відповідно до частини третьої статті 142 Основного Закону України витрати органів місцевого самоврядування, що виникли внаслідок рішень органів державної влади, компенсуються державою. Грубо порушується принципи фінансової самостійності місцевого самоврядування, непорушності прав власності, можливої зміни правовідносин у цій сфері лише на підставі закону й аж ніяк не розпорядженням Кабінету Міністрів чи наказом міністерства.

Повірте, я зовсім не втішаюся з допущеного виконавчою владою беззаконня щодо самоврядної ланки публічної влади. Але ситуація є критичною і кричущою, щоб мовчки спостерігати за її розвитком і не пропонувати повернення на єдино можливий конституційний шлях врегулювання.

Наказ Мінрегіону № 658 від 28 грудня 2012 року та розпорядження Кабінету Міністрів № 47-р від 4 лютого 2013 року однозначно підлягають скасуванню, бо ці органи виконавчої влади вийшли за межі наданих Конституцією і законами України повноважень і перебрали на себе виключні повноваження Верховної Ради.

Водночас у Верховній Раді доцільно було б створити робочу групу з підготовки нової редакції законопроекту щодо обліку та технічної інвентаризації об'єктів нерухомості, запросивши до участі в її роботі представників всеукраїнських асоціацій органів місцевого самоврядування, бюро технічної інвентаризації з усіх регіонів України, органів виконавчої влади, незалежних експертів з метою вирішення відповідних питань правового врегулювання на рівні закону, а не сумнівних підзаконних актів. Це міг вирішити своїм розпорядженням Голова Верховної Ради, як це робилося кілька років тому для розробки проекту Виборчого кодексу України, або ж безпосередньо Верховна Рада за наслідками розгляду повернутого Президентом України проекту закону України «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна» (реєстр. № 0988).

Окрім того, якщо є потреба в збереженні матеріалів архівних справ органами місцевого самоврядування, то для цього теж слід ухвалити норму закону. А держава зобов'язана передбачити в державному бюджеті України кошти для 100-відсоткової компенсації місцевому самоврядуванню витрат на підтримку цієї «безоплатності», як вона вкладає кошти в утримання інших архівів і роботу з ними.

Аналогічно забезпечення нібито «безоплатного» доступу до матеріалів технічної інвентаризації, реєстрових книг, а також архівних справ для державних реєстраторів речових прав на нерухоме майно з метою належного опрацювання ними запитів, що надходять в уста-

новленому порядку, потребує утримання додаткових штатних одиниць у складі органів місцевого самоврядування та виділення на це чималих фінансових ресурсів. Якщо ми визнали державну реєстрацію питанням державного значення й передали органам державної виконавчої влади, то забезпечення їхньої діяльності з боку органів місцевого самоврядування має бути визнано делегованим повноваженням у Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні» й компенсуватися з держбюджету України. Будь-яке рішення виконавчої влади з цього питання без обґрунтованої норми закону не підлягає виконанню.

Також підкреслюю, що архівні інвентаризаційні справи можуть бути передані органам державної влади лише на основі норми закону. Але навіть у цьому разі передача неможлива без матеріальної компенсації власнику – територіальній громаді. Однак органам місцевого самоврядування архівні справи з геометричними й деякими фізичними параметрами об'єктів нерухомості потрібні набагато більше й частіше, ніж органам Мін'юсту. Адже це численні комунальні підприємства у сфері водо-, газо-, тепло-, електропостачання, утримання доріг, мостів, трамвайних колій, сотень тисяч кілометрів доріг, ліній електропередач, трубопроводів, шкіл, лікарень, дитсадків, сотень тисяч багатоквартирних будинків з їх підвалами, ліфтами, горищами, прибудинковими територіями, це благоустрій населених пунктів, їх розвиток з планування забудов, профілактика і ліквідація аварій та інших надзвичайних ситуацій. Тобто органам самоврядування, щоб виконати свої повноваження, необхідно звертатися до таких параметрів нерухомості в десятки разів більше й частіше, ніж органам Мін'юсту.

Тому єдина адекватна пропозиція, на моє переконання, має звучати так:

- архівні інвентаризаційні справи з параметрами нерухомості залишаються у власності територіальних громад;

- з держбюджету України виділяється цільова субвенція, й за два роки виготовляється автентичний електронний варіант архіву;

- електронний варіант архіву все одно залишається власністю територіальних громад і ведеться далі органами місцевого самоврядування;

- органи державної реєстрації прав (територіальні органи Мін'юсту на місцях) отримують безперешкодний доступ до всіх документів електронного варіанта архіву для використання в діях з державної реєстрації в режимі реального часу. Тобто, як тільки запис про будь-який геометричний чи фізичний параметр нерухомості внесено фахівцями органу місцевого самоврядування, тієї ж миті фахівці державної реєстрації прав на нерухоме майно можуть його зчитувати, копіювати, використовувати для виконання всього комплексу необхідних дій. Водночас потрібно домогтися аналогічних змін щодо використання органами місцевого самоврядування необхідної для виконання їхніх повноважень інформації з Державного реєстру прав на нерухоме майно, який веде Мін'юст. Вони також мають отримати оперативний доступ до неї в режимі реального часу, а не так, як сьогодні, коли треба робити письмові запити й потім очікувати далеко не повноцінних і автентичних копій, а лише виписок.

Нічого неможливого у своїх пропозиціях я не бачу. Вони очевидні й зрозумілі та повністю ґрунтуються на конституційній моделі побудови публічної влади в Україні. Для їх здійснення потрібно лише одне: щоб фрази про «правову державу» та «зміцнення місцевого самоврядування» в устах представників виконавчої влади хоча б інколи відображали справжні наміри та реальні дії.

Проект

4 квітня прийнято 233 голосами за основу проект закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

Цим документом Кабінет Міністрів України пропонує: Внести зміни до Земельного, Цивільного кодексів України. До законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про іпотеку».

Статтю 4 цього закону викласти у такій редакції:

«Стаття 4. Державна реєстрація іпотеки»

Обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Державна реєстрація застави повітряних та морських суден, суден внутрішнього плавання, космічних об'єктів проводиться в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.»;

3) у другому реченні частини четвертої статті 20 слова «внесенню до відповідного державного реєстру за місцем державної реєстрації іпотеки у встановленому законодавством порядку» замінити словами «державній реєстрації у порядку, встановленому законодавством про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Пропонуються зміни і до **Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»**: зокрема, слово «Оформлення» замінити словом «Державна реєстрація»; слова «Органи місцевого самоврядування оформлюють право» замінити словами «Органи, що здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, проводять державну реєстрацію права»; слова «органи місцевого самоврядування» замінити словами «такі органи»; у частині дванадцятій та частині чотирнадцятій слова «Оформлення» та «оформлення» замінити відповідно словами «Державна реєстрація» та «державної реєстрації».

У **Законі України «Про кооперацію»** слова «У разі викупу квартири, дачі, гаража, іншої будівлі, споруди або приміщення» замінити словами «У разі викупу та державної реєстрації права власності на квартиру, дачу, гараж, іншу будівлю, споруду або приміщення».

Аналогічні зміни пропонуються й у **Законі України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»**.

Отже зміни спрямовані на усунення у законодавстві суперечностей у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.