

# Безлад як наслідок?

48



Дмитро ПАВЛЕНКО,  
директор аналітичного центру  
«Правовий захист БТ»

Одразу зазначмо, що нинішні підприємства БТ надають громадянам, організаціям, органам державної влади якісні послуги з реєстрації, обліку та технічної інвентаризації нерухомого майна. Тарифи на свої послуги підприємства БТ узгоджують із органами місцевого самоврядування, затверджують – в обласній державній адміністрації. Інформація, що акумулюється та обробляється в процесі роботи БТ, дає змогу органам місцевого самоврядування ефективніше управляти та господарювати у сфері житлово-комунального господарства. За потреби її одержують правоохоронні органи, коли їм необхідно дізнатися про розташування об'єктів нерухомості, їхні особливості, кількість власників.

Підприємства БТ налічують близько 40 000 професіоналів своєї справи: будівельників, землевпорядників, юристів, техніків-інвентаризаторів, котрі постійно підвищують кваліфікацію на семінарах-практикумах, конференціях, під час «круглих столів». Безперечно, нашій країні потрібно зберегти та покращити наявну систему реєстрації прав власності та інвентаризації нерухомого майна, а не брати за основу системи інших країн.

**За часів української незалежності проведення державної реєстрації прав власності та технічної інвентаризації нерухомості зазвичай стикалося з певними труднощами, зумовленими законодавчою недолугістю. І хоча становлення та розвиток системи реєстрації та техінвентаризації тривають майже два десятиліття, проблемних питань останнім часом навіть побільшало.**

Світовий досвід засвідчує: немає єдиного зразка або форми, за якою були б створені органи такої системи. Основна ознака, котра відрізняє моделі прав власності на нерухоме майно в європейських країнах, – принципова роль держави в охороні прав нерухомого майна. Тобто вона бере на себе або надає власникам нерухомості право на піклування та охорону свого майна. Розрізняють дві основні системи прав власності на нерухоме майно. Перша, «актова», – система реєстрації актів стосовно операцій із нерухомістю. Друга, «титульна», – система реєстрації прав на нерухоме майно.

Посилаючись на конструкції правовідносин іншого національного досвіду, фахівці системи реєстрації з Міністерства юстиції України обрали за пріоритетну модель, за якою саме власник повинен опікуватися охороною прав на свою нерухомість. Проте необхідно усвідомлювати, що запропонована Мін'юстом конструкція характерна для певної правової та політичної системи. Такі моделі існують лише завдяки тому, що мають особливу історію походження, причини появи. Те саме стосується й національної системи реєстрації прав на нерухоме майно.

2001 року Міністерство юстиції України втрутилося в регулювання роботи підприємств БТ, зобов'язавши їх підключатися до Реєстру прав власності на нерухоме майно, адміністратором якого є ДП «Інформаційний центр». 07.02.2002 р. Мін'юст затвердив наказ № 7/5 «Тимчасове положення про порядок проведення реєстрації на об'єкти нерухомого майна». Тим часом технічна інвентаризація все ще регулюється наказом Держбуду № 127 від 24.05.2001 р., яким була затверджена «Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна». Але, незважаючи на суперечність, саме завдяки підприємствам БТ система обліку (технічної інвентаризації)

пропонована Мін'юстом конструкція характерна для певної правової та політичної системи. Такі моделі існують лише завдяки тому, що мають особливу історію походження, причини появи. Те саме стосується й національної системи реєстрації прав на нерухоме майно.

2001 року Міністерство юстиції України втрутилося в регулювання роботи підприємств БТ, зобов'язавши їх підключатися до Реєстру прав власності на нерухоме майно, адміністратором якого є ДП «Інформаційний центр». 07.02.2002 р. Мін'юст затвердив наказ № 7/5 «Тимчасове положення про порядок проведення реєстрації на об'єкти нерухомого майна». Тим часом технічна інвентаризація все ще регулюється наказом Держбуду № 127 від 24.05.2001 р., яким була затверджена «Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна». Але, незважаючи на суперечність, саме завдяки підприємствам БТ система обліку (технічної інвентаризації)

та реєстрації (державна реєстрація) нерухомого майна втрималася на плаву й розвинулася.

16 червня 2011 року в другому читанні та в цілому народні депутати України проголосували за Закон «Про облік та технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна» (а ще до того, у першому читанні, законопроект був підтриманий конституційною більшістю). Закон орієнтований на забезпечення зручного, оперативного й доступного надання облікових, інвентаризаційних та інформаційних послуг саме в підприємствах БТІ. Також за прийняття й підписання цього закону виступили Асоціація міст України та фахівці в галузі нерухомості. Проте Президент України підтримав позицію Міністерства юстиції України, відправивши документ на доопрацювання. У Мініюсті, зокрема, вважають, що здійснення повноважень органами місцевого самоврядування через комунальні підприємства – бюро технічної інвентаризації з обліку та технічної інвентаризації нерухомого майна – призведе до запровадження монополії на надання цих послуг, що не відповідає принципу забезпечення державою конкуренції в підприємницькій діяльності.

Однак руйнування системи реєстрації права власності об'єктів нерухомого майна разом з їх технічною інвентаризацією, безперечно, призведе до негативних наслідків. А саме: органи місцевого самоврядування втраять 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; громаду буде позбавлено будь-якої можливості впливати на якість надання послуг та упереджувати 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.

Ураховуючи викладене, пропонуємо: прийняти у другому читанні доопрацьований Закон «Про облік та технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна»; призупинити на один-три роки дію Закону «Про державну реєстрацію речових прав та їх обмежень» у редакції від 11 лютого 2011 року; створити робочу групу за участю представників Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Податкової служби України, місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, керівників підприємств БТІ та фахівців з питань реєстрації та інвентаризації нерухомості для підготовки пропозицій щодо вдосконалення законодавчого регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, його обліку і технічної інвентаризації.

Підготували Ігор ПОНОМАРЕНКО,  
директор Донецького БТІ;  
Ігор БАЗАРНИК,  
директор Львівського БТІ;  
Василь СЕНЧУК,  
директор Київського БТІ;  
Дмитро ПАВЛЕНКО,  
директор аналітичного центру  
«Правовий захист БТІ»

## Історія



49

Історія органів БТІ на пострадянському просторі триває понад 80 років.

Вона бере початок у 1927 році. Тоді було створено систему державного обліку й технічної інвентаризації, що взялася до здійснення своїх функцій, а саме до збирання та підтримки в актуальному стані достовірних баз даних про склад, місце розташування, технічний стан, вартість об'єктів нерухомості, а також їхніх власників.

## Історія



Багатолітній досвід роботи органів інвентаризації Великої Британії впроваджується органами місцевої та виконавчої влади під пильним оком королеви. Тамтешня практика свідчить, що жодна операція з нерухомістю не відбудеться, якщо в інвентаризаційному органі є зауваження – хай навіть до будівельних матеріалів.