

ЗОНА СВОБОДНОГО ДОСТУПА

В ТЕЧЕНИЕ 2014 ГОДА ВЕРХОВНАЯ РАДА УКРАИНЫ АКТИВНО ПЫТАЛАСЬ РЕФОРМИРОВАТЬ УКРАИНСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО С УЧЕТОМ ОПЫТА СТРАН ЕС. ОДИН ИЗ НЕДАВНИХ УСПЕШНЫХ ПРИМЕРОВ — ОТКРЫТИЕ РЕЕСТРА ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (ДАЛЕЕ — «РЕЕСТР»).



Д-р Алексей Фелив, LL.M.,
партнер МЮФ Gide Loyrette
Nouel

В октябре 2014 г. Верховная Рада в рамках антикоррупционного пакета проголосовала за Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно определения конечных выгодополучателей юридических лиц и публичных деятелей» (далее — «Закон»). Данным Законом, в частности, предоставлялась возможность любому физическому или юридическому лицу получить из Реестра информацию о недвижимом имуществе и земле, в том числе, в электронной форме.

В конце декабря 2014 г. Кабинет Министров своим Постановлением от 24 декабря 2014 года №722 утвердил новый порядок предоставления информации из Реестра (далее — «Порядок») и уже с 1 января 2015 г.

поиск информации в Реестре онлайн стал возможным.

В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ

Возможность получать информацию из Реестра в электронной форме с 1 января получили только физические и юридические лица, наличие электронной цифровой подписи для этого не требуется. Поиск информации такими лицами осуществляется исключительно по объекту.

Источник: Gide Loyrette Nouel

Открытие Реестра способствует транспарентности и пред- сказуемости всего рынка недвижимости

Органы государственной власти, местного самоуправления, органы прокуратуры, внутренних дел, Службы безопасности Украины, суды, адвокаты и нотариусы смогут осуществлять поиск информации онлайн как по объекту, так и по субъекту. Такая возможность, однако, будет им

предоставлена только с 1 октября при условии получения электронной цифровой подписи и заключения договора о предоставлении доступа к Реестру с держателем Реестра. До этого времени информация таким лицам будет предоставляться в бумажной форме.

Онлайн-поиск информации в Реестре осуществляется через официальный сайт Укргосреестра. На данный момент поиск работает в тестовом режиме и может отображать не всю информацию, которая содержится в Реестре.

В частности, пока что невозможно осуществить поиск земельного участка по кадастровому номеру или местонахождению участка. Это может быть связано с тем, что большая часть информации о правах на землю содержится в Государственном реестре земель, который уже не функциониру-



Ника Варварюк, юрист МЮФ
Gide Loyrette Nouel

Источник: Gide Loyrette Nouel

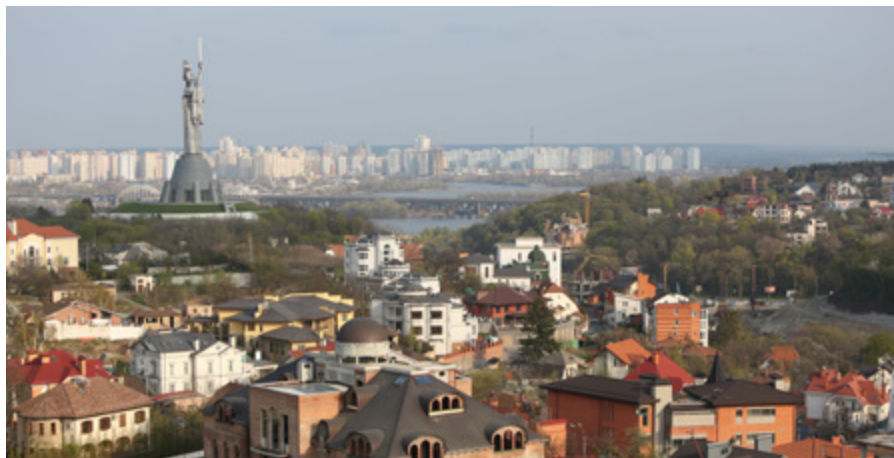
ет, и поиск по которому не осуществляется. Как известно, данные из старых реестров, в том числе из Государственного реестра земель, в Реестр автоматически не переносились.

Следует также учитывать, что из Реестра можно будет получить информацию только о правах на земельный участок, поскольку информация о самом земельном участке (площадь, целевое назначение, нормативная денежная оценка и другие сведения о земельном участке) содержится в Государственном земельном кадастре (далее — «Кадастр»). Свободный доступ к данным Кадастра на данный момент не предусмотрен, хотя ограниченные сведения из него можно получить онлайн, используя Публичную кадастровую карту. На наш взгляд, было бы целесообразно также предоставить свободный доступ к данным Кадастра, чтоб потенциальные покупатели имели полную информацию не только в отношении прав и обременений, установленных относительно объектов недвижимого имущества и земельных участков, но также их характеристик.

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДОСТУПА

Информацию о недвижимом имуществе можно получить уже сейчас, однако поиск информации на данный момент осуществляется только по адресу. В дальнейшем информацию в Реестре можно будет искать также по регистрационному номеру объекта. Для осуществления поиска и получения информационной справки из Реестра необходимо пройти регистрацию на сайте Укргосреестра и провести оплату. При регистрации юридического лица как нового пользователя, необходимо указать наименование, код ЕГРПОУ, телефон и ФИО лица, запрашивающего информацию от имени юридического лица. Физическое лицо с целью регистрации должно указать свои персональные данные, в частности, ФИО и индивидуальный налоговый номер или серию и номер паспорта, если лицо отказалось по религиозным соображениям от получения индивидуального нало-

ОТКРЫТОСТЬ РЕЕСТРА ДОЛЖНА СПОСОБСТВОВАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ



гового номера. При этом для получения информационной справки серию и номер паспорта нужно будет указать даже в случае наличия индивидуального налогового номера и указания его при регистрации.

Информацию из Реестра МОЖНО будет получать как в бумажной, так и электронной форме

Необходимость предоставления физическим лицом своих персональных данных при регистрации поднимает вопрос их защищенности, поскольку в случае ненадлежащей технической защиты, персональные данные пользователей онлайн-ресурса, в том числе, индивидуальные налоговые номера и данные паспортов пользователей, могут также стать общедоступными. В то же время, проверка достоверности данных, указан-

ных при регистрации, не осуществляется, ответственность за достоверность данных несет лицо, запрашивающее информацию из Реестра. Таким образом, возможны ситуации, когда при регистрации будут указываться недостоверные данные о лице, запрашивающем информацию из Реестра.

Плата за получение информации из Реестра составляет 17 грн., без учета комиссии банка. Оплата происходит с помощью платежной карты, однако данные банковской карты, предоставляемые при проведении оплаты, фактически не защищаются. Информационная справка предоставляется в течение нескольких минут с момента проведения оплаты, что обеспечивает практически мгновенное получение информации из Реестра после отправки запроса.

При получении информационной справки, пользователь получает информацию из Реестра, в частности, о недвижимом имуществе, его собственнике, а также о правах на такое недвижимое имущество и установленных обременениях. Если в Реестре запрашиваемая информация отсутствует, информация предоставляется из старых электронных реестров. Если же права на объект недвижимого имущества регистрировались БТИ до введения электронных реестров, получить информацию о таком объекте недвижимого имущества через сайт Укргосреестра будет невозможно, поскольку информация, содержащая-

СВОБОДНЫЙ ДОСТУП К РЕЕСТРУ БУДЕТ СПОСОБСТВОВАТЬ УЛУЧШЕНИЮ
ЭФФЕКТИВНОСТИ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ И ИПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЕЙ



ся на бумажных носителях БТИ, в электронные реестры не переносилась.

Осуществляя поиск через сайт Укргосреестра, стоит учитывать, что пользователь не получает фактического доступа к Реестру, информационная справка предоставляется в виде копии с зеркального сервера, а не с сервера Реестра. С одной стороны, это является дополнительной защитой информации, содержащейся в Реестре, в том числе, от взлома, поскольку доступ к серверу Реестра не предоставляется. С другой стороны, возможны ситуации, как минимум в период тестового режима работы онлайн-сервиса, когда зеркальный сервер не будет отображать последних изменений в Реестре, которые будут доступны на сервере самого Реестра. Таким образом, информационная справка, полученная в виде копии с зеркального сервера, может содержать не самую актуальную информацию.

В БУМАЖНОЙ ФОРМЕ

Чтобы избежать подобной ситуации, информацию из Реестра, как и раньше, можно получить в бумажной форме, обратившись с заявлением к нотариусу или к регистратору Укргосреестра независимо от местонахождения объекта недвижимого имущества, или земельного участка или путем отправки заявления по почте. При этом, собственник, право-

обладатель или лицо, в интересах которых установлено обременение, получает извлечение из Реестра, в котором будет содержаться информация о принадлежащих ему правах и обременениях. Этой категории заявителей также предоставляется возможность получить выписку из Реестра с указанием данных о лицах, которые запрашивали информацию по данному объекту недвижимости.

Осуществить ПОИСК земельного участка по кадастровому номеру или его место- нахождению пока невозможно

Если же физическое или юридическое лицо не принадлежит ни к одной из вышеуказанных категорий заявителей, такое лицо может получить информационную справку из

Реестра по любому объекту недвижимого имущества или земельному участку. Информация предоставляется не позже следующего рабочего дня после получения заявления.

ПРЕИМУЩЕСТВА

Открытие Реестра имеет несколько ключевых значений для рынка недвижимости и Украины в целом.

Во-первых, открытие Реестра способствует транспарентности и предсказуемости всего рынка недвижимости, что в конечном итоге должно улучшить инвестиционный климат в Украине. Во-вторых, возможность оперативного и беспрепятственного получения информации из Реестра без привлечения регистраторов позволит существенно ускорить строки подготовки и анализа сделок с недвижимостью, особенное значение это имеет в первую очередь для кредитования, где недвижимость используется как ипотека.

В-третьих, свободный доступ к Реестру также будет способствовать улучшению эффективности защиты прав собственников и ипотекодержателей, так как они смогут постоянно контролировать статус недвижимого имущества и в случае необходимости своевременно обращаться в суд с целью защиты своих прав.

В-четвертых, должен усилиться принцип правовой презумпции о том, что зарегистрированный собственник является действительным собственником. Лицо не сможет, например, обращаться через длительное время с иском о возвращении недвижимого имущества, ссылаясь на то, что ему не было известно о переходе имущества к другому собственнику. Другими словами, открытость Реестра должна способствовать деятельности добросовестного приобретателя.

Наконец, открытость Реестра несет важную социальную функцию, связанную с возможностью контроля над коррупцией и обогащением публичных лиц и чиновников.