ЮРИСТ & ЗАКОН
АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИЗДАНИЕ

11.10.2013 – 17.10.2013, № 61

ПРАВОВЫЕ РЕАЛИИ

Регистрация прав на недвижимость: последствия усовершенствований и упрощений

«Очень тяжело менять, ничего не меняя, но мы будем!».

Эту фразу знаменитого писателя воплотили в жизнь украинские законодатели. Причем в буквальном смысле. Умудрившись внести изменения в одно из положений закона, не внося в него изменений.

Речь идет о пункте 5 части первой статьи 24 Закона Украины *«О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений»* (далее – Закон). 4 июля 2012 года Законом Украины *«О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины об усовершенствовании и упрощении процедуры государственной регистрации земельных участков и вещных прав на недвижимое имущество»* (Закон № 5037) был изменен Закон и эти изменения напрямую коснулись части девятой статьи 15 и косвенно затронули статью 24 Закона, о чем и пойдет речь.

Сначала позволим себе сравнить текст части девятой статьи 15 Закона до и после вступления в силу Закона № 5037.

До внесения указанных изменений старая часть девятая статьи 15 Закона устанавливала, что государственная регистрация отягощений прав на недвижимое имущество, право собственности на которое **не** зарегистрировано в Государственном реестре прав, ипотеки имущественных прав на недвижимость, строительство которой не завершено, проводится в специальном разделе Государственного реестра прав и при последующей государственной регистрации права собственности записи о таких отягощениях переносятся в соответствующий раздел реестра.

После изменений, внесенных Законом № 5037, речь в новой части девятой уже шла о другом: государственная регистрация прав, их отягощений в результате совершения нотариального действия (отказа в нем) проводится одновременно с совершением такого действия.

Как видим по предмету регулирования эти две части – старая и новая – разнятся значительно.

Что же произошло при внесении изменений в статью 15 Закона? Между частями восьмой и девятой этой статьи «вклинили» новую часть, в результате чего старая часть девятая стала новой частью десятой. Однако сказав «А», законодатель не сказал или не захотел сказать «Б». Сдвиг нумерации

частей в статье 15 Закона не сопровождался одновременной корректировкой других положений Закона, ссылающихся на эти «перетасованные» части.

В частности, наше внимание привлек пункт 5 части первой статьи 24 Закона. В целом часть первая этой статьи содержит перечень оснований, при наличии хотя бы одного из которых в государственной регистрации прав может быть отказано. А пункт 5 говорит о том, что отказ от регистрации возможет в случае, если соответствующее заявление подано после государственной регистрации обременений, установленных в отношении этого же имущества, кроме случаев, предусмотренных в части девятой статьи 15 Закона. То есть данный пункт продолжает как до Закона № 5037, так и после него отсылать к тому же положению – но не совсем к тому же.

Пытаясь понять, результат ли это недосмотра, запланированной операции в стиле филиппинских хилеров или осознанного решения, мы ознакомились с информацией, касающейся Закона № 5037, на сайте Верховной Рады Украины.

И тут мы столкнулись с некоторой путаницей. Текст проекта Закона № 5037 не предполагает внесения изменений в пункт 5 части первой статьи 24 Закона. А вот сравнительная таблица к законопроекту, наоборот, утверждает, что в данном пункте 5 отсылка к части девятой статьи 15 Закона должна быть заменена на отсылку к части десятой (то есть отсылка к «старой» части девятой должна быть сохранена). С учетом передвижек частей статьи 15 Закона это выглядит как последовательный шаг. При подготовке заключения Главного научно-экспертного управления Аппарата ВРУ на проект Закона № 5037 этот нюанс не привлек внимание. В остальных документах, касающихся этого законопроекта и размещенных на сайте ВРУ, также нет никаких упоминаний о внесении изменений в пункт 5 части первой статьи 24 Закона.

Вероятно, что все-таки причина в технической ошибке, которую не заметили ни при подготовке текста проекта Закона № 5037 и прилагаемых к нему документов, ни при рассмотрении этого проекта в ВРУ. Такое объяснение кажется наиболее вероятным, учитывая с какой скоростью принимался этот Закон (от момента регистрации законопроекта до момента его принятия в целом прошло меньше трех месяцев).

Предполагается, что в случае осуществления нотариального действия можно одновременно провести государственную регистрацию прав на имущество даже при наличии подобных отягощений

Каков же результат всех этих метаморфоз? Появилась частично недействующая норма. То положение пункта 5 части первой статьи 24 Закона, которое предусматривает исключение из общего правила, бесполезно. Объясним почему. По общему правилу, **если есть обременение (а именно запрет на отчуждение или арест) в отношении этого имущества, должен следовать отказ в государственной регистрации прав на имущество**. Указанное исключение предполагает, что в случае осуществления нотариального действия можно одновременно провести государственную регистрацию прав на имущество даже при наличии подобных отягощений. Однако такая ситуация правомерно не может возникнуть (по крайней мере пока). Препятствует ее возникновению положение части второй статьи 55 Закона Украины *«О нотариате»*, которое говорит, что при удостоверении сделок по отчуждению недвижимости проверяется отсутствие запрета на отчуждение или арест имущества. До решения вопроса регистрировать или нет, например, право собственности нового

правоприобретателя дело просто не дойдет.

Кстати, по поводу использование слова «одновременно» в конструкции нормы пункта 5 части первой статьи 24 Закона, очевидно, речь может идти не о буквальном его понимании (нотариальное действие должно предшествовать государственной регистрации прав в таких случаях), а о том, что не должно быть необоснованного перерыва после осуществления нотариального действия и до проведения государственной регистрации прав нотариусом.

Ранее при наличии обременений можно было провести государственную регистрацию прав, если право собственности на имущество еще не зарегистрировано в Государственном реестре прав

Это что касается нового порядка применения пункта 5 части первой статьи 24 Закона. А каков результат отказа от старого порядка? Не выплеснул ли законодатель с водой ребенка? Напомним, что до вступления в силу Закона № 5037 при наличии обременений можно было провести государственную регистрацию прав, если право собственности на имущество еще не зарегистрировано в Государственном реестре прав. То есть, если данные о праве собственности на имущество еще не были внесены в реестр, но внесены данные об обременении этого имущества, проводить государственную регистрацию прав можно. Мы рассматриваем только варианты, при которых наличие определенного вида обременения напрямую препятствует возникновению определенного права на имущество. Взятая отдельно эта старая норма вроде бы предполагала слишком широкую сферу применения. Но с учетом норм законодательства о нотариате она фактически ограничивалась случаями, когда только предыдущий собственник или правоприобретатель (предыдущий здесь означает, что лицо приобрело данный статус до регистрации обременений) могли рассчитывать на государственную регистрацию прав. Сейчас же государственная регистрация даже в таких случаях окажется в подвешенном положении. С одной стороны, это затормозит наполнение Государственного реестра прав (и, скорее всего, будет негативно восприниматься Министерством доходов и сборов в свете затянувшегося внедрения налога на недвижимость), но, с другой стороны, не должно привести к увеличению угрозы лишения прав на имущество больше «фонового уровня» по Украине.

ВЫВОД:

В таких условиях приходится, наверное, только ждать исправления ошибок, раз с первого раза не получается сделать все качественно. И если дело дойдет до исправления ошибок, просьба не забыть и про похожий пункт 5^2 части первой статьи 24 Закона.

Дмитрий Симанов,
советник [ЮФ «Cai & Lenard»]

© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2013
© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2013

© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2013
© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2013