



ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ С ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Анна КЕЧА,

аспирант кафедры административного и финансового права
Национального университета «Одесская юридическая академия»

Summary

The article is dedicated to disclosure and description of the major issues that arise during the providing of information from the Register of real estate rights to rights registration authorities. It was established that the information on registered real estate rights is open and public. Legal acts that govern the way how individuals and legal bodies appeal to the department of real estate rights state registration are analyzed. Particular attention is given to the characteristic of forms in which such information is being provided and to the subjects which are entitled to receive it.

Key words: information, state registration, property rights, real estate, extract, summary of information.

Аннотация

Статья посвящена раскрытию и характеристике основных проблемных вопросов, которые возникают во время предоставления информации с Реестра вещных прав на недвижимое имущество органами регистрации прав. Установлено, что информация о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество является открытой и общедоступной. Анализируются нормативно-правовые акты, которые регулируют порядок обращения физических и юридических лиц к Отделам государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество. Особое внимание уделено характеристике форм, с помощью которых предоставляется такая информация, и субъектам, которые имеют право ее получать.

Ключевые слова: информация, государственный реестр, вещные права, недвижимое имущество, извлечение, выписка, информационная справка.

Постановка проблемы. Вопрос обеспечения государственным органом доступа к полной, достоверной, объективной информации, которой владеет государственный орган в связи с выполнением своих обязанностей, является проявлением прозрачности власти. Одним из основных положений, на котором основывается порядок проведения государственной регистрации прав, является публичность, состоящая в том, что государственная регистрация прав проводится органами исполнительной власти, которые осуществляют свою деятельность от имени и в интересах государства с учетом интересов общества. Публичность государства – характеристика, свойственная аппарату государства, всем его структурам и государственным служащим, наделенным властными полномочиями; их решения и действия должны быть в «правовом поле», быть понятными, прозрачными, открытыми для граждан, подотчетными институтам гражданского общества [1].

Вопросы информационного обеспечения деятельности и функционирования органов государственной власти, их структурных подразделений были предметом исследования многих ученых, таких как А.И. Берг, А.В. Бородин, В.В. Буряк, М.М. Дяко-

вич, К.Ю. Головкова, Н.Г. Калюжная, Т.В. Орехова, М.В. Теличко, Л.О. Терещенко, Р.И. Чанышев, Л.А. Чуприна. Однако вопросы предоставления информации органами регистрации прав не были предметом отдельного научного исследования.

Поэтому целью статьи является анализ и характеристика порядка предоставления информации Отделом государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество (далее – Отдел).

Изложение основного материала. Закон Украины (далее – ЗУ) «Об информации» устанавливает, что информация – это любые сведения и/или данные, которые могут быть сохранены на материальных носителях либо отображены в электронном виде. Основными принципами информационных отношений являются такие: гарантированность права на информацию; открытость, доступность информации и свобода ее обмена; достоверность и полнота информации; свобода выражения взглядов и убеждений; правомерность получения, использования, распространения, хранения и защиты информации [2].

В процессе государственной регистрации прав осуществляется официальное признание и подтверждение государством юридических фактов путем внесения соответствующих

данных в Государственный реестр прав на недвижимое имущество и их ограничений (далее – Реестр). Он выступает единственной информационной системой, которая содержит данные о вещных правах на недвижимое имущество, их ограничениях, а также о субъектах и объектах этих прав. Как известно, кроме государственной регистрации прав Отдел также предоставляет информацию с Реестра о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях.

А.В. Бородин отмечает, что среди функций государственной регистрации прав не последнее место занимает информационная, поскольку данные Реестра выступают источником информации об объектах недвижимого имущества [3, с. 145].

Длительное время Порядок предоставления информации из Реестра регулировался Постановлением Кабинета Министров Украины (далее – Кабмин) от 17.10.2013 г. № 868 [4]. Этим актом устанавливались определенные ограничения для субъектов, которые имели право получать информацию, и предусматривались три формы ее предоставления: извлечение, выписка и информационная справка.

Извлечение из Реестра имели право получать такие субъекты: соб-



ственник недвижимого имущества; лицо, имеющее вещное право на чужое недвижимое имущество; наследник (для юридических лиц – правопреемник); собственник (сособственник) квартиры, жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в случае создания объединения собственников многоквартирного дома (далее – ОСМД), жилищно-строительные кооперативы либо их уполномоченные лица (о субъектах права собственности на жилые и нежилые помещения в таком доме).

Извлечение о государственной регистрации ипотеки, ограничениях могли получать любые физические и юридические лица путем подачи в Отдел заявления.

Информационную справку на основании письменного запроса получали суд, органы местного самоуправления, органы внутренних дел, прокуратуры, доходов и сборов, Службы безопасности Украины (далее – СБУ) и другие органы государственной власти (должностные лица), если запрос сделан в связи с исполнением полномочий, установленных законом.

Выписка предоставлялась по заявлению собственника или правообладателя. В ней указывалась информация о лицах, которые получали сведения о правах собственника или правообладателя на недвижимое имущество либо ограничениях.

Таким образом, среди вышеперечисленных способов получения информации только сведения о собственнике объекта недвижимого имущества находились в ограниченном доступе и предоставлялись лишь исчерпывающему перечню лиц. Физические и юридические лица могли запрашивать информацию путем обращения (лично либо по почте) в Отдел как по данным субъекта, так и по параметрам объекта недвижимого имущества.

14.10.2014 г. Верховная Рада Украины (далее – ВРУ) внесла изменения в ст. 28 ЗУ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений» (далее – Закон) [5], изложив ее в новой редакции. Этими изменениями ВРУ закрепила совсем иной подход к информации, которая содержится в

Реестре, провозгласив ее «открытой и общедоступной».

Данная норма была закреплена с целью реализации ЗУ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты относительно определения конечных выгодополучателей юридических лиц и публичных деятелей» [6]. Принятие указанных изменений было также необходимым условием для внедрения в сферу государственной регистрации прав норм ЗУ «О доступе к публичной информации». Статья 1 этого акта указывает, что публичная информация – это отраженная и задокументированная любыми средствами и на любых носителях информация, полученная или созданная в процессе выполнения субъектами властных полномочий, другими распорядителями публичной информации, определенными ЗУ «О доступе к публичной информации» [7].

Открытость и общедоступность состоит в том, что с момента внесения указанных изменений физические либо юридические лица могут получать информацию из Реестра о любом объекте недвижимого имущества, независимо от того, кто является собственником либо правообладателем указанного имущества. Законодатель для экономии времени и средств предоставил возможность заинтересованным лицам получать такую информацию не только путем подачи заявления в органы регистрации прав, но и через веб-сайт Государственной регистрационной службы Украины (далее – Укргосреестр). Для получения информации из Реестра необходимым является выполнение определенных условий: произведена соответствующая оплата, параметрами поиска может быть исключительно объект недвижимого имущества.

Особенное внимание в указанной норме уделяется должностным лицам органов государственной власти, органов местного самоуправления, органов внутренних дел, органов прокуратуры, органов СБУ, судам, адвокатам (о которых раньше не говорилось в Законе), нотариусам. Такие лица пользуются информацией из Реестра исключительно в электронной форме путем непосредственного доступа к данной информационной системе.

Для реализации ч. 1 ст. 28 Закона (редакция от 14.10.2014 г. [6]), Кабмин принял Постановление от 24.12.2014 г. № 722 (далее – Постановление № 722), которым были утверждены новые порядки предоставления информации из Реестра: «Порядок доступа должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, органов внутренних дел, органов прокуратуры, органов Службы безопасности Украины, нотариусов, адвокатов к Государственному реестру вещных прав на недвижимое имущество» и «Порядок предоставления физическим и юридическим лицам информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество» (далее – Порядок) [8].

Следует охарактеризовать проблемы, которые возникли во время практического применения Постановления № 722. В соответствии с ч. 2 ст. 28 Закона физические и юридические лица могут получать информацию из Реестра либо путем обращения в Отдел, либо в электронной форме через веб-сайт Укргосреестра [5]. При этом уточняется, что параметрами запроса может быть только объект недвижимого имущества.

Данное положение имеет несколько недостатков. Во-первых, ст. 28 Закона вступила в силу через месяц после ее опубликования (25.11.2014 г.), а Постановление № 722 начало действовать только с 01.01.2015 г. По этому поводу Укргосреестр разъясняет, что поскольку Кабмину дано 3 месяца для приведения своих нормативно-правовых актов в соответствие с изменениями в законодательстве, руководствоваться в работе нужно Постановлением от 17.10.2013 г.

№ 868, которым утверждался «старый» порядок предоставления информации [9].

Исходя из этого, отмечаем, что 01.01.2015 г. Постановление № 722 вступило в силу, однако программное обеспечение Реестра не обновлялось до сих пор (на начало марта 2015 г.), в Отделе отсутствует техническая возможность реализовывать все нормы этого акта. Также не совсем понятно, каким образом нужно пользоваться нормами «старого» порядка, если в соответствии с п. 5 Постановления



№ 722 [8] он утратил силу (в части предоставления информации).

Во-вторых, очень часто физические лица обращались в Отдел для получения информации об отсутствии у них недвижимого имущества, где параметрами поиска были личные данные субъектов. Как правило, такая информация нужна лицам, которые получают имущество в порядке приватизации. Не понятно, что нужно делать физическим лицам, если по этим параметрам они уже не имеют права обращаться в Отделы, а органы приватизации самостоятельно указанную информацию не запрашивают.

Часть 3 ст. 28 Закона устанавливает, что получать информацию из Реестра могут также органы государственной власти, местного самоуправления, органы прокуратуры, СБУ, адвокаты, нотариусы в связи с исполнением ими полномочий, установленных законом. Для них параметрами запроса может быть как субъект вещного права, так и объект недвижимого имущества. Далее уточняется, что получать такую информацию они могут только в электронной форме путем непосредственного доступа к Реестру, порядок которого утверждается Кабмином.

Постановление № 722 действительно регламентирует такие вопросы, однако в нем указывается, что для открытия электронного доступа к Реестру указанные субъекты должны заключить договор с администратором Реестра до 01.10.2015 г. (хотя Постановление № 722 действует с 01.01.2015 г.). Далее уточняется, что до этого момента они получают информацию в бумажном виде путем обращения в Отделы. Однако каким образом? Постановление № 722 не регулирует указанные вопросы, в то же время прекращает действие предыдущего Порядка.

В связи с принятием Кабмином новых порядков предоставления информации процесс ее получения существенно изменился, хотя формы остались прежними: извлечение, выписка и информационная справка. Если физические и юридические лица обращаются непосредственно в Отдел, то порядок предоставления информации состоит из следующих стадий:

1) подача и проверка документов, регистрация заявления (запроса);

2) установление отсутствия оснований для отказа;

3) предоставление информации путем выдачи (отправки) документов.

Извлечение из Реестра формируется на основании данных, которые в нем содержатся, в зависимости от личности заявителя.

Извлечение, которое содержит сведения о недвижимом имуществе, праве собственности, других вещных правах, ограничениях прав на недвижимое имущество и субъекте этих прав, имеющиеся в разделе Реестра, открытом на соответствующий объект, на дату и время его формирования, формируется относительно объекта недвижимого имущества по заявлению собственника (наследника, правопреемника) либо уполномоченного им лица.

Извлечение, которое содержит сведения о недвижимом имуществе, других вещных правах и субъектах таких прав, формируется относительно объекта недвижимого имущества по заявлению лица, которое имеет вещные права, отличающиеся от права собственности, либо уполномоченного им лица.

Извлечение, которое содержит сведения о недвижимом имуществе, ограничениях прав на недвижимое имущество и субъекте этих прав, формируется относительно объекта недвижимого имущества по заявлению любого физического или юридического лица либо уполномоченного ими лица.

Извлечение, которое содержит сведения о недвижимом имуществе, ипотеке, ограничениях прав на недвижимое имущество (за исключением данных об основании для возникновения ипотеки, ограничениях и о субъектах таких прав), формируется относительно объекта недвижимого имущества по заявлению любого физического или юридического лица либо уполномоченного ими лица.

Следовательно, извлечение из Реестра на основании заявления могут получать собственник, другой правообладатель, их наследники (для юридических лиц – правопреемники), а также собственник (сособственник) квартиры, жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в

случае создания ОСМД либо их уполномоченные лица.

Информационная справка формируется на основании данных, которые находятся в Реестре, в зависимости от запрашиваемой информации (объекта недвижимого имущества, субъекта, относительно многоквартирного жилого дома).

Информационную справку из Реестра на основании письменного запроса (заявления) либо через официальный веб-сайт Укргосреестра имеют право получать любые физические и юридические лица, а также собственник (сособственник) квартиры, жилого или нежилого помещения в многоквартирном жилом доме в случае создания ОСМД либо их уполномоченные лица.

Информационная справка должностным лицам органов государственной власти, местного самоуправления, нотариусам, адвокатам предоставляется из Реестра путем непосредственного доступа к данному информационному ресурсу на основании заключенных договоров с администратором Реестра. До момента заключения таких договоров они обращаются в Отделы с письменными запросами.

Выписка предоставляется по заявлению собственника или правообладателя, в ней указывается информация о лицах, которые получили сведения о вещных правах и ограничениях прав, принадлежащих собственнику или правообладателю.

После исследования документов, которые подаются вместе с заявлением о предоставлении информации из Реестра, орган регистрации прав в случаях, предусмотренных законодательством, принимает решение об отказе в предоставлении информации. До момента внесения изменения в Закон основания для отказа устанавливались в Законе и Порядке предоставления информации. Сейчас указанные вопросы урегулированы Постановлением № 722.

Из анализа данного нормативно-правового акта следует, что государственный регистратор принимает решение об отказе в таких случаях:

1) предоставления заявителем не в полном объеме документов, которые определены Порядком (в



случае получения информационной справки в бумажном виде, извлечения, выписки);

2) подачи заявления ненадлежащим лицом (в случае получения информации в бумажном виде в форме извлечения, выписки);

3) отсутствия регистрации заявителя на официальном сайте Укргосреестра (в случае получения информации в электронной форме);

4) отсутствия в заявлении о предоставлении информации на официальном сайте Укргосреестра критериев поиска (в случае получения информации в электронной форме);

5) отсутствия оплаты, неполной оплаты (только в случае получения информации в электронной форме; отсутствие оплаты для получения информации в бумажном виде является основанием для непринятия такого заявления).

После принятия Постановления № 722 изменились также размеры оплаты за получение информации из Реестра. Так, Постановлением Кабмина от 21.11.2012 г. № 1204 установлено, что размер оплаты за предоставление информации в форме извлечения составляет 120 грн, за информацию в электронной форме через веб-сайт – 17 грн, за предоставление органами регистрации прав информационной справки по обращению физических или юридических лиц – 34 грн [10].

Во время предоставления информации из Реестра, если в нем отсутствуют запрашиваемые данные, Отделом используются «старые» реестры: Реестр прав собственности на недвижимое имущество, Единый реестр запрета отчуждения объектов недвижимости и Государственный реестр ипотек.

После рассмотрения заявлений о предоставлении информации государственный регистратор формирует извлечение, информационную справку, выписку либо решение об отказе в предоставлении информации, которые оформляются в двух экземплярах. Указанные документы не позже следующего рабочего дня с момента принятия заявления выдаются лично либо направляются по почте с описью заявителю.

Выводы. Каждая стадия, каждый процессуальный этап, который

предусмотрен для предоставления информации из Реестра, обязательно должен исполняться Отделом или его должностными лицами в пределах полномочий, сроков, в соответствии с Порядком, в форме и способом, предусмотренным в законе. Неэффективность законодательной основы в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество препятствует оперативности оказания административных услуг.

Список использованной литературы:

1. Червонюк В.И. Теория государства и права : [учебник] / В.И. Червонюк. – М., 2006. – 704 с.

2. Об информации : Закон Украины от 02.10.1992 г. № 2657-ХІІ // Голос Украины. – 1992. – 13 ноября.

3. Бородин А.В. Государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество / А.В. Бородин // Наше право. – 2014. – № 1. – С. 143–147.

4. Об утверждении Порядка государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и Порядка предоставления информации с Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество : Постановление Кабинета Министров Украины от 17.10.2013 г. № 868 // Официальный вестник Украины. – 2013. – № 96. – С. 61.

5. О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений : Закон Украины от 01.07.2004 г. № 1952-ІV // Голос Украины. – 2004. – № 142.

6. О внесении изменений в некоторые законодательные акты относительно определения конечных выгодополучателей юридических лиц и публичных деятелей : Закон Украины от 14.10.2014 г. № 1701-VII // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2014. – № 46. – Ст. 3032.

7. О доступе к публичной информации : Закон Украины от 13.01.2011 г. № 2939-VI // Голос Украины. – 2011. – № 24.

8. Некоторые вопросы предоставления информации о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничения : Постановление Кабинета Министров Украины от 24.12.2014 г. № 722 // Официальный вестник Украины. – 2015. – № 2. – С. 18.

9. О порядке предоставления информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество : Разъяснение Государственной регистрационной службы Украины от 26.11.2014 г. № 14445/06-15-14 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.drsv.gov.ua/show/13680>.

10. Об утверждении размера и порядка использования оплаты за внесение изменений в записи Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество и предоставление информации из указанного реестра : Постановление Кабинета Министров Украины от 21.11.2012 г. № 1204 // Официальный вестник Украины. – 2013. – № 1. – С. 78.