



ВИБІР КЛІЄНТА

ТОП-100

НАЙКРАЩИХ ЮРИСТІВ УКРАЇНИ

2017

РЕФОРМИ В ГАЛУЗІ НЕРУХОМОСТІ ТА БУДІВНИЦТВА – ВПЛИВ НА ІНВЕСТИЦІЙНУ ПРИВАБЛИВІСТЬ УКРАЇНИ



Олег Мільченко,
старший юрист DLA Piper

Останні законодавчі зміни у сфері нерухомості та будівництва дозволили забезпечити прозорість придбання нерухомості, посилюючи захист прав власників нерухомості та навіть спростити й удосконалити порядок проведення робіт будівництва та модернізації інфраструктури (зокрема, дорожнього будівництва). Це дає надію, що зазначені зміни разом з подальшим економічним зростанням забезпечать інтерес інвесторів до українського сектору нерухомості.

Нижче пропонуємо до уваги огляд останніх законодавчих змін, які можуть у коротко- та середньостроковій перспективі підвищити інвестиційну привабливість проектів у галузі нерухомості та інфраструктури України.

ПРОЗОРІСТЬ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ ТА ЗАХИСТ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ

На початку 2016 р. значних змін зазнала система реєстрації речових прав на нерухоме майно. Як відомо, до цього інформація щодо прав на нерухоме майно та їх обтяжень містилась у різних реєстрах, що мали закритий доступ. Реєстрація речових прав могла тривати невизначену кількість часу та вимагала звернення одразу до кількох органів для отримання правостан-

новлюючих документів та подальшої реєстрації прав. Закритість реєстрів створювала підґрунтя для зловживань у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та можливості для неправомірних дій щодо заволодіння об'єктами нерухомості.

На сьогодні всі речові права на нерухоме майно та їх обтяження підлягають реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, в якому міститься інформація з реєстрів, що діяли до його впровадження (Реєстр прав власності на нерухоме майно, Державний реєстр іпотек, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна). Державний реєстр речових прав на нерухоме майно є відкритим. Кожна особа має право отримати інформаційну довідку щодо зареєстрованих у реєстрі речових прав та обмежень за плату, як встановлено відповідним порядком. Разом з відкритим доступом до даних Державного земельного кадастру України та Єдиного державного реєстру судових рішень це дозволяє потенційним інвесторам проводити незалежний юридичний аудит об'єкта нерухомості та земельної ділянки, на якій він розташований, що значно підвищує безпеку транзакцій з нерухомістю та в перспективі має збільшити рівень довіри іноземних інвесторів до українського ринку нерухомості.

Однією з важливих змін у системі реєстрації речових прав, що була запроваджена, є розширення переліку осіб, які мають повноваження державних реєстраторів прав на нерухоме майно. Зокрема, всі нотаріуси отримали повноваження реєструвати речові права та обтяження не лише у момент посвідчення відповідного правочину, а в цілому, за зверненнями власників та користувачів нерухомого майна. Це значно скоротило час для набуття відповідних прав на нерухоме майно та спростило процес укладення угод щодо нерухомості.

За умов, коли ринок нерухомості в Україні переживає важкі часи, перелічені зміни до законодавства надали

учасникам ринку значну підтримку, оскільки забезпечили прозорість інформації для потенційних інвесторів та нівелювали «бюрократичні» ризики для транзакцій.

Після спрощення процедури реєстрації речових прав постало питання протидії можливим зловживанням новою системою. Під час реформування порядку реєстрації речових прав держава передбачила також новий механізм захисту прав. Так, Міністерство юстиції України отримало повноваження розглядати скарги щодо неправомірних реєстраційних дій із зареєстрованими речовими правами та скасовувати записи в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, якщо, наприклад, такі записи були внесені на підставі належних документів.

Запровадження нової системи захисту прав значно вдосконалило правові інструменти для протидії неправомірному заволодінню нерухомим майном, оскільки процедура оскарження неправомірних реєстраційних дій в Міністерстві юстиції України більш оперативна, ніж захист прав власності в судовому порядку. Завдяки запровадженню нової системи знизилась кількість спроб незаконного заволодіння нерухомим майном внаслідок зловживання новим порядком реєстрації речових прав.

Наприкінці 2016 р. набули чинності зміни до законодавства щодо посилення захисту прав власників нерухомого майна. Так, державні реєстратори зобов'язані інформувати власників нерухомого майна про подання щодо такого майна заяв про вчинення реєстраційних дій третіми особами. Також власники нерухомого майна мають право звернутися до державного реєстратора із заявою про заборону вчинення реєстраційних дій щодо майна строком на 10 днів. Такий засіб дає змогу власникам майна запобігти вчиненню неправомірних реєстраційних дій та протягом строку дії заборони звернутися до суду за захистом своїх прав і вже в суді клопотати про подальше забезпечення позову



шляхом арешту майна або встановлення заборони вчиняти реєстраційні дії.

НАБЛИЖЕННЯ ДЕРЖАВНИХ ПРОЕКТІВ У ГАЛУЗІ ІНФРАСТРУКТУРИ ДО СВІТОВИХ СТАНДАРТІВ

Уряд України розцінює галузь інфраструктури як одну з найперспективніших для залучення приватних інвестицій та коштів міжнародних фінансових організацій. Така позиція є обґрунтованою, враховуючи, що Україна має найбільшу кількість портових потужностей на Чорному та Азовському морях, одну з найбільших залізничних мереж у Східній Європі, перспективи розвитку річкового транспорту та інфраструктури. За останній рік реформи торкнулися також галузі інфраструктурного будівництва. Не в останню чергу це пов'язано з тим, що сюди залучаються кошти міжнародних донорів (особливо в залізничну та автодорожню сфери), які зазвичай є ініціаторами певних реформ. Водночас варто зазначити, що як і в багатьох пострадянських країнах, в Україні в галузі інфраструктури переважає державний сектор, що робить реформування такої галузі вкрай важким та повільним.

Незважаючи на зазначене, наприкінці 2016 р. урядом були запроваджені зміни у сфері автодорожнього будівництва, які дозволяють реалізувати проекти з будівництва, ремон-

ту та модернізації доріг відповідно до найкращих світових практик.

Так, 28.12.2016 р. Кабінет Міністрів України прийняв Постанову №1065 «Про затвердження вимог щодо проведення контролю якості робіт з нового будівництва, реконструкції та ремонту автомобільних доріг загального користування». Зазначена Постанова передбачає можливість залучення інженерів-консультантів (статус яких визначається відповідно до умов контрактів міжнародної федерації інженерів-консультантів FIDIC) до технічного нагляду за роботами на автомобільних дорогах загального користування.



ПІСЛЯ СПРОЩЕННЯ ПРОЦЕДУРИ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ ПОСТАЛО ПИТАННЯ ПРОТИДІЇ МОЖЛИВИМ ЗЛОВЖИВАННЯМ НОВОЮ СИСТЕМОЮ

Таким чином, завдяки тому, що статус інженера-консультанта нарешті визначений в українському законодавстві, державні замовники робіт з будівництва та модернізації автодорожньої інфраструктури, які виконуються на умовах FIDIC (а це переважно великі проекти, що фінансуються міжнародними фінансовими інститу-

ціями), зможуть залучати відповідних інженерів-консультантів, які повноцінно виконуватимуть свої функції (в тому числі щодо надання обов'язкових інструкцій сторонам договору підряду) без ризику, що залучення інженера-консультанта буде оскаржено через невизначеність його статусу. Надалі уряд планує розповсюдити таку практику на всі проекти в галузі інфраструктури, а наступним кроком має стати реформування законодавства в галузі підрядних відносин для забезпечення можливості повноцінно використовувати контракти на умовах FIDIC в Україні. Якщо раніше існували проблеми із застосуванням контрактів на умовах FIDIC в Україні через розбіжності з імперативними нормами українського законодавства у сфері підрядних відносин, то зазначені реформи дозволять повноцінно використовувати найкращі світові практики в українських проектах.

В майбутньому такі кроки дозволять українському державному сектору залучати більшу кількість фінансування в інфраструктурні проекти, оскільки використання умов FIDIC є передумовою надання коштів проекту за правилами більшості світових інфраструктурних фондів.

Як видно з перелічених вище змін до законодавства, реформи у сфері регулювання нерухомості та будівництва тривають. Вони спрямовані на захист прав інвесторів та приведення українських практик впровадження інфраструктурних проектів до світових стандартів. У свою чергу,

це здійснює позитивний вплив на інвестиційну привабливість України в цілому. Отже, перспективи росту інвестицій в нерухомість та інфраструктуру України вбачаються не такими вже й довгостроковими, за умови, що задекларовані урядом подальші кроки до вдосконалення законодавства будуть виконані.