

ШЛЯХ УКРАЇНИ ДО ТОП 10 РЕЙТИНГУ "DOING BUSINESS" У СФЕРІ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті досліджуються показники світового рейтингу "Doing Business" щодо легкості реєстрації нерухомого майна. Здійснено порівняння відповідних показників України з іншими країнами та визначено, що конкретно потрібно зробити заради того, щоб процес реєстрації нерухомості в Україні став легким, швидким і якісним.

Ключові слова: реєстрація речових прав на нерухоме майно, рейтинг Doing Business, рейтинг легкості ведення бізнесу, державний реєстр нерухомості, державний земельний кадастр.

Постановка проблеми. Зважаючи на велику кількість держав та їхні особливості, у правовому регулюванні процесу реєстрації нерухомості постала необхідність у комплексному порівнянні відповідного правового регулювання різних країн світу для визначення найкращих, що досягли серйозних успіхів у реформуванні власної системи реєстрації нерухомості.

Таким індикатором змін у сфері реєстрації нерухомості є рейтинг Світового банку "Doing Business", що може також слугувати орієнтиром для нас, на досвід яких країн потрібно звернути увагу в процесі впровадження та реалізації реформ.

Україна ж у даному рейтингу станом на 2018 р. посідає лише 64 місце [8], що не сприяє покращенню інвестиційного клімату країни на міжнародній арені, оскільки зареєстровані права на нерухомість необхідні не лише для підтримки та захисту інвестицій, але й для зростання економіки будь-якої країни загалом.

Приклади свідчать, що власники із зареєстрованими правами власності частіше інвестують у місцеву економіку. Крім того, часто спостерігається збільшення вартості землі й ефективності земель. У Нікарагуа, маючи право власності на землю, власники не тільки інвестували, але і збільшували вартість землі на 30% [17; 16].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання щодо важливості впливу кількості, тривалості та вартості процедур із реєстрації прав на нерухомість на процес

реєстрації загалом були висвітлені в дослідженнях Групою Світового банку в межах проекту "Doing Business", а також такими дослідниками: К. Дейнінгер (*Klaus Deininger*) [17], Х.С. Чаморро (*Juan Sebastian Chamorro*) [17] та Р. Курильців [3].

У статті ми детально розглянемо показники України щодо легкості реєстрації прав на нерухомість і зупинимося на тих, що відповідають за кількість процедур, тривалість у часі та вартість реєстрації, за що Україна, в результаті, недоотримала необхідні бали для того, щоб бути в першій десятці рейтингу.

Мета статті – проаналізувати відповідні недоліки України у сфері реєстрації нерухомого майна, що не дозволяють нам вийти на перші сходинки міжнародного рейтингу "Doing Business", враховуючи також зміни в правовому полі України за останній час.

Для досягнення вищевказаної мети необхідно розв'язати такі завдання:

– ознайомитися із сучасним станом процесу реєстрації нерухомості, відображеному за допомогою показників легкості ведення бізнесу, а саме кількості процедур, їх сукупної тривалості та вартості реєстрації прав на нерухоме майно;

– визначити шляхи вдосконалення процесу реєстрації нерухомості та самих показників рейтингу.

Виклад основного матеріалу. Речові права на нерухоме майно в різних країнах реєструють здебільшого в публічних кадастрових картах і реєстрах. Тому кадастри та реєстри – це інструменти, що

використовуються в усьому світі для зіставлення, доказу та забезпечення дійсності права власності та використання на нерухоме майно. Ці установи є частиною інформаційної системи кожної країни.

Нижче, у таблиці 1, бачимо порівняння показників України з іншими країнами станом на липень 2017 р.

Звичайно, викликає подив наявність серед найкращих країн у рейтингу легкості реєстрації нерухомого майна такої країни, як Руанда, але варто зазначити, що вона досягла успіхів не лише в реєстрації нерухомості, але й у процедурі реєстрації підприємств, захисті міноритарних інвесторів, легкості отримання кредитів, оподаткуванні тощо. Крім того, у Руанді здійснювалося масштабне викорінення корупції, скорочено державний апарат, а також встановлено залежність заробітних плат державних службовців від результа-

тів їхньої роботи. За шалені темпи росту цю країну ще називають африканським Сінгапуром, і все це після жаклих подій громадянської війни, що почалась 1990 р., та геноциду 1994 р., внаслідок чого загинуло до 1 млн. людей [4].

Бачимо також, що серед першої двадцятки країн у даному рейтингу вагому частину становлять представники пострадянського простору, а саме Литва, Грузія, Білорусь, Естонія, Киргизстан, Російська Федерація та Молдова.

Дослідивши прогрес України за декілька останніх років, можна сказати, що зміни на краще все ж були, але недостатні для значного просування в рейтингу, що видно в таблиці 2. Наприклад, із 2013 р. кардинальних змін у рейтингу в даному напрямі майже не було, оскільки звіт за 2014 р. враховує період із другої половини 2012 р. та першої половини 2013 р., на

Таблиця 1

Рейтинг	Країна	Процедури (кількість)	Тривалість (у днях)	Вартість (% від вартості об'єкта нерухомості)	Індекс якості системи управління земельними ресурсами (0-30)
1.	Нова Зеландія	2	2	0,1	26,0
2.	Руанда	3	7	0,1	28,0
3.	Литва	3	3,5	0,8	28,5
4.	Грузія	1	1	0	21,5
5.	Білорусь	2	3	0	23,5
6.	Естонія	3	17,5	0,5	27,5
7.	Словаччина	3	16,5	0	26,5
8.	Киргизстан	3	3,5	0,2	24,0
9.	Швеція	1	7	4,3	27,5
10.	Об'єднані Арабські Емірати	2	1,5	0,2	21,0
12.	Російська Федерація	4	13	0,2	26,0
20.	Молдова	5	5,5	1,1	22,0
64.	Україна	7	17	1,4	14,5

Джерело: розроблено автором за матеріалами [15]

Таблиця 2

Рік дослідження Doing Business	Місце України в рейтингу	Процедури (кількість)	Тривалість (у днях)	Вартість (% від вартості об'єкта нерухомості)	Індекс якості системи управління земельними ресурсами (0-30)
2014	97	8	35	1,9	-
2015	59	7	27	2,0	-
2016	61	7	23	2,0	15,5
2017	63	7	23	1,9	15,5
2018	64	7	17	1,4	14,5

Джерело: розроблено автором за матеріалами [9; 10; 11; 12; 13]

початку якого в Україні став діяти новий електронний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Щодо кількості процедур

У звіті Світового банку за 2018 р. зазначено, що в Україні для здійснення реєстрації прав на нерухоме майно потрібно виконати такі 7 процедур:

1. Експертна оцінка земельної ділянки.
2. Отримання витягу з Державного земельного кадастру.
3. Реєстрація нотаріусом права власності продавця в новому реєстрі, якщо таке право виникло до 2013 р.
4. Отримання витягу з державного реєстру обтяжень рухомого майна.
5. Перевірка обтяжень нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
6. Підготовка та нотаріальне засвідчення договору купівлі-продажу (земля та будівля).
7. Реєстрація нотаріусом права власності покупця в Державному реєстрі речових прав [8].

Насправді, даний приклад стосується лише реєстрації прав на земельну ділянку, а не всіх видів нерухомості, для чого перелік документів і дій був би ще більшим.

Слово «процедура» означає офіційно встановлений чи узвичаєний порядок здійснення, виконання або оформлення чого-небудь [5]. Світовий банк, у свою чергу, для своїх цілей визначає процедуру як будь-яку взаємодію між покупцем і продавцем, їхніми агентами із зовнішніми сторонами, зокрема й державними органами, а також нотаріусами й юристами [14].

Оскільки ми говоримо про рейтинг легкості ведення бізнесу, то й потрібно відображати передусім інформацію про процедури, що стосуються безпосередньо тієї особи, яка звертається за державною реєстрацією прав на нерухомість, як для клієнта, що користується відповідним сервісом державних органів. До того ж процедури, які здійснюються, наприклад, реєстратором або нотаріусом, не підпадають під вищезазначене визначення Світового банку терміна «процедура».

У такому разі, на нашу думку, перелік процедур для відповідної особи, що звертається за державною реєстрацією нерухомості, може виглядати так:

1. Отримання експертної оцінка земельної ділянки.

2. Подача документів нотаріусу для проведення реєстрації речового права на нерухоме майно. У свою чергу, для цього нотаріус виконує такі дії:

- отримання витягу з Державного земельного кадастру;
- реєстрація права власності продавця в новому реєстрі, якщо таке право виникло до 2013 р.;
- отримання витягу з державного реєстру обтяжень рухомого майна;
- перевірка обтяжень нерухомого майна в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- підготовка та нотаріальне засвідчення договору купівлі-продажу (земля та будівля);
- реєстрація права власності покупця в Державному реєстрі речових прав.

Отже, у результаті, можна відобразити лише дві основні процедури для реєстрації нерухомості, адже, звернувшись до нотаріуса за державною реєстрацією, особа лише подає потрібні документи, а нотаріус вже сам виконує інші необхідні дії для здійснення реєстрації прав на нерухоме майно. Крім того, такий перелік процедур полегшить сприйняття для самої особи, що хоче скористатися послугою реєстрації нерухомого майна.

За дослідженням Р. Курильціва, серед країн, що вийшли з колишньої радянської системи, а саме Білорусі, Росії, Молдови та Грузії, в Україні передбачено найбільше процедур щодо реєстрації права власності на землю, а найкращий результат у зменшенні кількості процедур у період 2005–2017 рр. належить Грузії, яка з восьми процедур реєстрації власності на землю у 2005 р. перейшла лише до однієї у 2017 звітному році [3, с. 65].

Наприклад, у Республіці Білорусь обов'язковим є здійснення лише таких двох процедур:

1. Отримання виписки з реєстраційної книги для підтвердження прав продавця на нерухоме майно.

2. Державна реєстрація угоди купівлі-продажу та прав на нерухоме майно [6].

А в Грузії ще простіше – зареєструвати право на нерухомість можна в публічному реєстрі в такий спосіб:

1. Онлайн.

2. Відвідавши Національне агентство публічного реєстру.

3. Через уповноважені установи (банки, нотаріуси або компанії, що здійснюють операції з нерухомим майном) [7].

Все, що для цього потрібно, подати такі документи:

- договір купівлі-продажу;
- копії ідентифікаційних документів продавця та покупця;
- квитанцію про сплату збору за реєстрацію у публічному реєстрі [7].

Оскільки кордони між країнами розмиваються, державам потрібно змагатися на кшталт приватних компаній за своїх клієнтів, тобто покращувати сервіс своїх послуг, зокрема у сфері реєстрації нерухомості. Тому було б дуже добре, якщо б особі, яка хоче зареєструвати свої права на нерухоме майно, потрібно було б звернутися лише до однієї державної установи та подати всі необхідні документи лише один раз, а вже сама установа буде відповідальна за всі інші питання, що стосуються отримання всієї необхідної інформації для проведення реєстрації прав на нерухоме майно, що перебуває в інших державних органах.

Щодо терміну реєстрації

У таблиці 2 вище бачимо, що для України потрібний для реєстрації нерухомості час 2018 р. – у середньому 17 днів, 10 з яких стосується отримання витягу з Державного земельного кадастру. Отже, для скорочення кількості процедур і терміну проведення реєстрації у відповідному законопроекті була пропозиція скасувати необхідність отримання власниками та користувачами земельних ділянок паперових витягів про земельні ділянки з Державного земельного кадастру, а також зобов'язати державних реєстраторів прав на нерухомість під час реєстраційних дій самостійно формувати витяги про земельні ділянки з Державного земельного кадастру в електронній формі, які повинні бути збережені в електронному вигляді для підтвердження правомірності реєстрації речових прав на земельні ділянки [1]. У результаті, термін реєстрації скоротився вже б до максимум 7 днів, що стало досить непоганим показником.

Крім того, відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України «Про затвердження плану дій щодо імплементації кращих практик якісного та ефективного регулювання, відображених Групою Світового банку у методології рейтингу «Ведення бізнесу» на 2016 р.» № 1406-р від 16 грудня 2015 р., у планах Кабінету Міністрів України є запровадження електронно-цифрових документів у цивільному обороті, зокрема, з можливістю їх нотаріального посвідчення з розробленням відповідного проекту закону України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України та Закону України «Про нотаріат»», що надало б можливість нотаріально засвідчувати правочини або інші документи онлайн [2].

У перспективі це могло б бути реалізовано шляхом використання ідентифікаційних документів громадянин України нового зразка, засобів електронного цифрового підпису, BankID чи MobileID (що вже реалізовано для частини електронних державних послуг), але обов'язково використовуючи також інші допоміжні засоби ідентифікації особи онлайн та посвідчення її справжнього волевиявлення в правочині, тому що є великі ризики виникнення нових можливостей для шахрайства з нерухомістю.

Варто зазначити, що, на відміну від України, нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу в Грузії не вимагається, що не тільки економить значні кошти заявників, але й їхній час.

Загалом, можна створити новий сервіс у межах державного реєстру нерухомості, через який можна буде здійснити реєстрацію онлайн. Щоб скористатися таким сервісом, потрібно буде пройти авторизацію в кілька етапів, щоб запобігти зловживання такого права з боку інших осіб. В такому разі ми не тільки будемо використовувати нові технології для реєстрації нерухомості, але й скоротимо час, необхідний для реєстрації, до мінімуму.

Щодо вартості послуг із реєстрації

Потрібно вказати, що вартість реєстрації нерухомості в Україні становить 1,4% від вартості об'єкта нерухомості, як вказано у вищезгаданому звіті, далеко не найбільша у світі, хоча для того, щоб потрапити до топ 10 рейтингу, потрібно цю вартість реєстрації зменшити, але, звичайно, щоб це

не нашкодило державному бюджету, що наразі отримує такі кошти від вчинення реєстраційних дій.

Варто зазначити, що Кабінет Міністрів України планував скасувати мінімальний розмір плати, що справляється за вчинення нотаріальних дій приватними нотаріусами, а саме йшлося про видання указу Президента України «Про визнання таким, що втратив чинність, Указу Президента України № 762 від 10 липня 1998 р.» [2]. Це означає, що не потрібно було б сплачувати обов'язкову мінімальну плату за здійснення нотаріального посвідчення правочинів на рівні 1%, а виникло б конкурентне ціноутворення між нотаріусами, але наразі така ініціатива ще не реалізована.

Отже, з 1,4% від вартості об'єкта нерухомості за показниками 2018 р., що відображено в таблиці 2, мінімум 1% під час реєстрації сплачується за нотаріальні послуги. Проблема в тому, що від приватних нотаріусів кошти до державного бюджету надходять лише у вигляді податків, на відміну від державних нотаріусів.

Якщо ж, власне, проблемним питанням скасування мінімального розміру оплати послуг приватних нотаріусів за посвідчення правочинів є насамперед припинення в подальшому надходження таких коштів від приватних нотаріусів у вигляді податків, то в такому разі потрібно просто натомість збільшити вартість адміністративного збору за саму державну реєстрацію прав на нерухоме майно, щоб ці кошти йшли напряму до державного або відповідного місцевого бюджету.

Висновки і пропозиції. Отже, якщо наша держава зробить реєстрацію нерухомості легкою, швидкою та недорогою, то це значно покращить місце України в рейтингу "Doing Business" щодо легкості реєстрації нерухомості, але для того, щоб увійти до топ 10 країн даного рейтингу, потрібно не лише ліквідувати ті прогалини, що ми маємо порівняно з іншими країнами стосовно кількості, тривалості та вартості процедур з реєстрації, але й покращити саму якість послуг, що, у свою чергу, оцінюються відповідними показниками індексу якості системи управління земельними ресурсами або земельного адміністрування.

Тому в подальшому потрібно детально дослідити та проаналізувати кожен показник вищевказаного індексу, за яким в Україні простежується відставання від спеціального граничного показника, що вважається найкращим результатом, який коли-небудь був показаний будь-якою країною щодо рейтингу легкості ведення бізнесу.

Список використаної літератури:

1. Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо стимулювання створення та діяльності дрібних фермерських господарств і деконцентрації повноважень у сфері земельних відносин: проект закону України від 6 грудня 2017 р. № 7363. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=63085.
2. Про затвердження плану дій щодо імплементації кращих практик якісного й ефективного регулювання, відображених Групою Світового банку в методології рейтингу «Ведення бізнесу» на 2016 р.: розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 грудня 2015 р. № 1406-р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1406-2015-%D1%80/page>.
3. Курильців Р. Трансакційні витрати на реєстрацію прав на землю як критерій оцінки ефективності управління землекористуванням. Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії. 2016. Вип. 6 (2). С. 62–67.
4. Яковина І. Від геноциду до процвітання. Як Руанда стала Сінгапуром в Африці. Новое время. 2016. URL: <https://nv.ua/ukr/publications/vid-genotsidu-do-protsvitannja-jak-ruanda-stala-singapuirom-v-afritsi-143315.html#>.
5. Словник української мови: в 11 т.: онлайн-версія. URL: <http://sum.in.ua/s/procedura>.
6. Інформація щодо показників Білорусі. Doing Business. 2018. URL: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/belarus#registering-property>.
7. Інформація щодо показників Грузії. Doing Business. 2018. URL: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/georgia#registering-property>.
8. Інформація щодо показників України. Doing Business. 2018. URL: <http://www.doingbusiness.org/data/>

- exploreeconomies/ukraine#registering-property.
9. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. Doing Business. 2014. URL: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2014>.
 10. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. Doing Business. 2015. URL: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2015>.
 11. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. Doing Business. 2016. URL: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2016>.
 12. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. Doing Business. 2017. URL: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2017>.
 13. Звіт щодо легкості ведення бізнесу. Doing Business. 2018. URL: <http://www.doingbusiness.org/reports/global-reports/doing-business-2018>.
 14. Методологія рейтингу щодо легкості реєстрації нерухомості. Doing Business. URL: <http://www.doingbusiness.org/Methodology/Registering-Property>.
 15. Рейтинг країн щодо легкості реєстрації нерухомості. Doing Business. 2018. URL: <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property>.
 16. Чому це має значення? Пояснення необхідності реєстрації власності. Doing Business. URL: <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/registering-property/why-matters>.
 17. Deininger Klaus, Chamorro Juan Sebastian. Investment and Equity Effects of Land Regularization: The Case of Nicaragua. World Bank, Washington, DC, 2002.

Турчин В. Э. Путь Украины в топ 10 рейтинга "Doing Business" в сфере регистрации недвижимости

В статье исследуются показатели мирового рейтинга "Doing Business" по легкости регистрации недвижимого имущества. Проведено сравнение соответствующих показателей Украины с другими странами и определено, что конкретно нужно сделать для того, чтобы процесс регистрации недвижимости в Украине стал легким, быстрым и качественным.

Ключевые слова: регистрация прав на недвижимое имущество, рейтинг Doing Business, рейтинг легкости ведения бизнеса, государственный реестр недвижимости, государственный земельный кадастр.

Turchyn V. The path of Ukraine to the top 10 of the Doing Business ranking in the field of immovable property registration

The article examines the indicators of Doing Business world ranking on the ease of registering immovable property. It contains the comparison of the relevant indicators of Ukraine with the other countries and it is determined what exactly needs to be done to ensure that the process of property registration in Ukraine is easy, fast and qualitative.

Key words: registration of rights to real estate, Doing Business ranking, ranking on ease of doing business, state register of real estate, state land cadastre.