Горловский Медиа Портал
11.03.16 18:30

Есть ли ограничения в правах по вопросам отчуждения имущества на временно не подконтрольных территориях, с какими проблемами сталкиваются жители оккупированных территорий и временно перемещенные лица и как их решить, выясняли журналисты.

В материале издания " Бахмут IN.UA " представлены мнения и советы нотариусов, истории переселенцев, выдержки из законодательства.

Нотариус Анна Полежаева, которая переехала в Бахмут из Горловки часто работает с переселенцами. Говорит, что процесс оформления договоров отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, дарение, мена и пр.) нужно начинать с консультации у нотариуса. Поскольку законодательство Украины позволяет удостоверять договора по отчуждению имущества либо по месту нахождения недвижимого имущества, либо по месту нахождения (регистрации) сторон, участвующих в договоре, нотариуса выбираем по месту регистрации. Если по объективным причинам выехать на подконтрольную территорию не удается, специалисты готовы по электронной почте проверить наличие нужных документов.

"*Первое, мы смотрим, на регистрацию объекта недвижимого имущества - она внесена в электронный реестр или требуется справка подтверждения регистрации из БТИ. Нужно посмотреть техпаспорт и желательно опросить покупателя, осмотрел ли он имущество, которое приобретает. Соответствует имущество данным из техпаспорта. Если изменения в техническом состоянии были, нужно привлекать экспертов для технической инвентаризации. Далее смотрим, присутствие справки которая подтверждает наличие зарегистрированных лиц* ", - поясняет Полежаева.

Для успешного проведения сделки все документы должны иметь украинские печати. Если в ОСМД и кооперативах остались украинские печати, то ЖЭКи, БТИ, органы местного самоуправления перешли под контроль республики и документ, который они выдают нотариус не примет.

Частный нотариус Артемовского городского нотариального округа Сергей Пыгида главной проблемой в оформлении сделок по отчуждению имущества с участием лиц, проживающих на неконтролируемых Украиной территориях, также считает отсутствие необходимого пакета документов:

"*Не все имущественные права жителей соседних территорий могут быть реализованы в полном объеме в сложившейся ситуации. Справка с информацией о количестве проживающий и прописанных по этому адресу лиц, с целью выявления среди них малолетних и несовершеннолетних лиц, а также лиц, гражданская дееспособность которых ограничена и таких над которыми установлена опека или попечительство, должна соответствовать законодательству Украины и иметь все необходимые реквизиты. Наличие на них наименований и атрибутов не предусмотренных Законом образований и их учреждений, как и печатей и штампов, законодательством Украины не предусмотрено* ".

Более оптимистично к этому вопросу относится частный нотариус Артемовского городского нотариального округа Николай Баранов. Он говорит, что сделки проходят часто и без проблем, но все дела по оккупированной территории, пока остаются на

хранении в их нотариальной конторе.

"*Людей, которые хотят продать и даже купить квартиры на территории ДНР и ЛНР приходит достаточно много. Для оформления договора необходимо иметь справку переселенца и экспертную оценку имущества (ее можно сделать дистанционно). Люди приезжали из Запорожья, Днепропетровска, чтобы купить там новостройки, которые упали в цене. В Донецке можно было купить трехкомнатную квартиру за 800 тысяч гривен. Но, на сегодняшний день в законодательстве Украины, регулирующем оформление недвижимое имущество, существуют противоречия и неопределенности, поэтому окончательно говорить о завершенности таких сделок нельзя. Документы по таким сделкам не передаются в Государственную регистрационную службу, а пока хранятся у нас"* - объясняет Баранов.

Однако, сами граждане, имеющие недвижимость на той территории, уверены, что при желании, такие сделки оформить можно.

Так, Артем, представитель среднего бизнеса, имеющий квартиры в Донецке и Горловке, уверен, что продаст свое недвижимое имущество согласно украинскому законодательству.

"*У меня есть квартиры на временно неподконтрольной территории, и есть желание их продать. К сожалению, пока не нашлись достойные покупатели. Я давно уже выяснил, как это можно сделать. Есть люди, которые за определенную плату представят все необходимые справки с украинскими печатями. Я зарегистрирован как внутренне перемещенное лицо – и этого достаточно для того, чтобы нотариус Украины оформил сделку купли-продажи квартиры, не нарушая украинского законодательства* ", - говорит Артем.

Анна Букреева, юрист общественной приемной Украинского Хельсинского Союза по правам человека отмечает, что за консультацией обращается много переселенцев с разными вопросами, но касательно недвижимого имущества – вопросов очень мало.

"*В городе недавно даже был нотариус, который выезжал на неподконтрольную территорию, собирал необходимые документы, а потом возвращался и оформлял сделки. Но, людей, обращающихся по таким вопросам очень мало. Я считаю, это связано с тем, что граждан с той стороны все устраивает, и, сожалению, они готовы жить по законам ДНР* ", - рассказывает Анна.

И если некоторые владельцы квартир, находящиеся на временно оккупированных территориях, готовы оформлять сделки по существующим там законам, то сами представители власти ДНР и ЛНР пока не прописали соответствующие законодательные акты. Так, юристы некоего благотворительного фонда дают консультации жителям Горловки по поводу наследства в ДНР:

"В связи с отсутствием в законодательстве ДНР норм гражданского кодекса, процедура принятия и оформления наследства в ДНР осуществляется в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Украины" (газета "Кочегарка ДНР" от 18 февраля 2016 года).

Нотариус Анна Полежаева считает, что малое количество обращений по договорам отчуждения недвижимого имущества скорее связано с военными действиями, нестабильностью и не соответствием цен спроса и предложения. Тот факт, что оформление наследства от переселенцев и жителей оккупированной территории идет очень активно, подтверждает, что люди живут по законам Украины.

"*Рынок купли-продажи не активен, с оккупированной территории люди в разы чаще обращаются по вопросу вступления в наследство. Потому, что там есть ограниченный срок - шесть месяцев, а до упрощения признания факта смерти процедура могла длится до пяти месяцев. Сейчас приняты изменения к Гражданско-процессуальному кодексу, по которому дела о признании фактов смерти и рождения на оккупированной территории рассматриваются судами в любом городе Украины и решения суда выносятся немедленно. Мы очень долго ждали этих изменений* ", - говорит юрист.

Пенсионерка Тамара из Шахтерска рассказывает, что после смерти отца оформила свидетельство о смерти в учреждениях ДНР с печатью "республики". Приехав в Бахмут, оформлять свидетельство о наследстве, получила отказ. Пришлось факт смерти подтверждать через суд.

"После того, как мне объяснили, что с "липовым" свидетельством я ничего не смогу сделать – обратилась в Славянский суд. Спустя три месяца получила решение суда, а потом в ЗАГСе получила украинское свидетельство о смерти отца. Теперь буду обращаться в Красноармейск к государственному нотариусу для получения свидетельства о наследстве. На все эти поездки, суды я уже потратила больше 3000 тысяч гривен, пособие на похороны я не получила, так как не было в нашем "государстве" денег. Говорят, что сейчас возобновили выплату таких пособий, но свидетельство о смерти, выданное в ДНР, я сдала в ЗАГСе Славянска, когда получала украинское – поэтому никакой финансовой помощи не получу", - жалуется Тамара.

Полежаева говорит, что низкая правовая грамотность населения приводит к большим хлопотам и расходам. После того как Минюст разработал памятку по схеме обращений о признании фактов смерти и рождения, можно не обращаться к юристам и сэкономить несколько тысяч гривен.

Памятку, исковое заявление, которое может быть подано в любом городе Украины не зависимо от регистрации и проживания человека, и реквизиты платежа судебного сбора можно увидеть ниже.

Услышав мнение нескольких нотариусов и юристов можно сделать вывод, что оформить имущество на оккупированной территории не просто, но можно. Если вы увидели какие-то разночтения в позиции правоведов, мы предлагаем вам составить собственное мнение по данному вопросу, ознакомившись с соответствующими законодательными актами.

И так, согласно статье 55 Закона Украины "О нотариате" удостоверение сделок по отчуждению, ипотеки недвижимого имущества, а также сделок по отчуждению, залогу транспортных средств, подлежащих государственной регистрации, производится по местонахождению (месту регистрации) этого имущества или по местонахождению (месту регистрации) одной из сторон соответствующей сделки.

Как следует понимать "…местонахождение (место регистрации) одной из сторон соответствующей сделки"?

Термин "местонахождение" используется применительно к юридическим лицам и поэтому мы его оставляем без внимания. А вот с "местом регистрации" следует разобраться.

Согласно Закону Украины "О свободе передвижения и свободном выборе места проживания в Украине" местом регистрации физического лица может быть как место пребывания, так и место проживания. При этом как в первом, так и во втором случае в Единый государственный демографический реестр и в паспортный документ вносится

информация с указанием адреса жилья.

20 октября 2014 года был принят Закон Украины "Об обеспечении прав и свобод внутренне перемещенных лиц".

Согласно статье 1 данного Закона внутренне перемещенным лицом является гражданин Украины, которого заставили оставить или покинуть свое место жительства в результате или во избежание негативных последствий вооруженного конфликта, временной оккупации, повсеместных проявлений насилия, нарушений прав человека и чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера. Адресом покинутого места проживания внутренне перемещенного лица в понимании этого Закона признается адрес места жительства на момент возникновения указанных обстоятельств.

Статья 5 этого же Закона гласит, что справка о постановке на учет внутренне перемещенного лица удостоверяет место проживания внутренне перемещенного лица на период действия обстоятельств, указанных в статье 1 настоящего Закона.

"Горловский Медиа Портал"

Адресные папки от компании ЛюдВик - это эксклюзивность, оригинальность дизайна и высокое качество исполнения. Папка адресная "Элси" станет первоклассным атрибутом вашего стиля и достойным воплощением ваших пожеланий. Ее уникальность заключается в неподражаемом исполнении объёмного тиснения, повторяющего контур и создающего трёхмерное восприятие. Строгие очертания, гармонирующие с нотками торжественности, ассоциируют адресную папку "Элси" с шедеврами архитектурного искусства, сочетающих в себе величественность неувядаемой классики и современный дизайн.