

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

Новые реалии земельных отношений

С 1 января 2013 года изменится порядок оформления права собственности, пользования земельным участком

Александр БУРТОВОЙ, Наталия ГАЙДАЙ • Специально для «Юридической практики»

2 августа с.г. Президент Украины подписал Закон Украины «О Государственном земельном кадастре» № 3613-VI, принятый Верховным Советом Украины во втором чтении 7 июля 2011 года (Закон). Указанный Закон вступает в силу с 1 января 2012 года, за исключением некоторых его положений. Закон устанавливает правовые, экономические и организационные основы деятельности в сфере Государственного земельного кадастра (ГЗК).

В целом принятие этого Закона является важным шагом на пути развития рыночной экономики на Украине и, в частности, прозрачного функционирования рынка земель Украины.

Согласно части 1 статьи 1 Закона, ГЗК — это единая государственная геоинформационная система сведений о землях, расположенных в пределах государственной границы Украины, их целевом назначении, ограничениях в их использовании, а также данных о количественной и качественной характеристиках земель, их оценке, о распределении земель между собственниками и пользователями.

Не законом единым

Закон, однако, содержит некоторые недостатки, на которых стоит остановиться. В первую очередь следует отметить, что сам порядок ведения ГЗК определяется Кабинетом Министров Украины (часть 3 статьи 5 Закона). Таким образом, Закон содержит отсылочную норму на подзаконный нормативно-правовой акт в отношении регулирования ключевого момента — непосредственно ведения ГЗК.

Кроме того, актами Кабинета Министров Украины будут регулироваться также следующие вопросы: структура кадастровых номеров (часть 4 статьи 16 Закона), порядок предоставления органу государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество доступа к просмотру кадастровых карт (планов) органом, который осуществляет ведение ГЗК (часть 1 статьи 30 Закона), порядок предоставления информации органом государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество органу, который осуществляет ведение ГЗК (часть 2 статьи 30 Закона), порядок информационного взаимодействия между кадастрами и информационными системами, а также перечень сведений, обмен которыми может осуществляться в порядке такого взаимодействия (статья 31 Закона), порядок составления и утверждения требований к оформлению кадастровых планов земельных участков (часть 3 статьи 34

Закона), порядок составления индексной кадастровой карты (плана) (часть 4 статьи 35 Закона), размер платы за поиск, пересмотр, копирование и распечатку сведений ГЗК, обнародованных на официальном веб-сайте центрально-



Александр БУРТОВОЙ: «Принятие Закона о земельном кадастре — важный шаг на пути прозрачного функционирования рынка земель Украины»

го органа исполнительной власти по вопросам земельных ресурсов (часть 4 статьи 36 Закона), размер платы за исправление технической ошибки в сведениях ГЗК, которая была допущена не по вине указанного выше органа (часть 1 статьи 37 Закона), порядок доступа к ГЗК банков и лиц, которые получили лицензии на проведение работ по землеустройству, землеоценочных работ и земельных торгов; порядок доступа нотариусов к ГЗК (часть 1 статьи 38 Закона), порядок пользования сведениями и документами ГЗК (часть 4 статьи 38 Закона), перечень, размеры, порядок взимания и использования платы за внесение сведений в ГЗК, внесение в них изменений, предоставление сведений из ГЗК (часть 1 статьи 41 Закона).

Таким образом, на подзаконном уровне нормативно-правовыми актами Кабинета Министров Украины будет регулироваться достаточно широкий круг вопросов.

Кроме того, несмотря на название Раздела V «Гарантии достоверности сведений Государственного земельного кадастра, ответственность в сфере Государственного земельного кадастра», конкретных гарантий или конкретных санкций подоб-

ного рода нарушения Законом не предусмотрено.

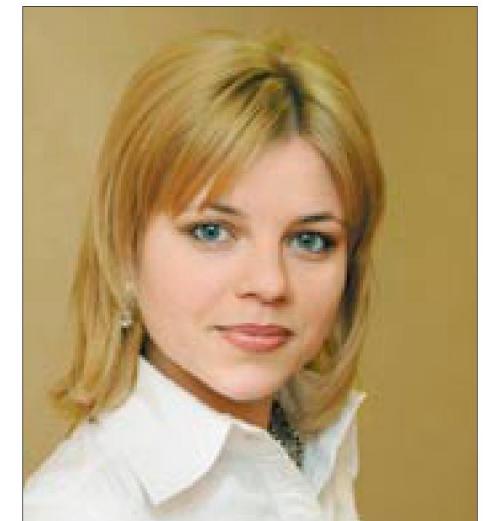
Государственные кадастровые регистраторы

Отдельно следует остановиться на некоторых новеллах в сфере правового регулирования земельных отношений в связи с принятием Закона. С 1 января 2013 года меняются положения статьи 126 Земельного кодекса Украины в отношении документов, которые удостоверяют право собственности на землю. Ныне право собственности на земельные участки удостоверяется либо государственным актом, либо гражданско-правовым соглашением в отношении отчуждения земельного участка, либо свидетельством о праве на наследство. Право постоянного пользования земельным участком удостоверяется государственным актом. Право аренды земельного участка удостоверяется надлежащим образом зарегистрированным договором аренды. С 1 января 2013 года право собственности, пользования земельным участком будет оформляться согласно Закону Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений».

Статьей 9 Закона введена должность Государственного кадастрового регистратора, который является государственным служащим. Примечательно, что, согласно части 7 статьи 9 Закона, вмешательство каких-либо органов, должностных и служебных лиц, граждан или их объединений в деятельность такого регистратора, связанную с осуществлением государственной регистрации земельных участков, запрещается. Однако целесообразно было бы указать границы невмешательства в деятельность Государственного кадастрового регистратора с учетом того, что, согласно части 6 статьи 9 Закона, Государственный кадастровый регистратор самостоятельно принимает решение о внесении сведений в него, предоставлении таких сведений, отказе в осуществлении таких действий.

Частью 5 статьи 16 Закона установлено, что кадастровые номера должны указываться в решениях органов государственной власти, Совета министров АРК, органов местного самоуправления о передаче этих участков в собственность или пользование, изменении их целевого назначения, определении их денежной оценки, об утверждении документации по землеустройству и оценке земель в отношении конкретных земельных участков.

В соответствии с частью 6 статьи 21 Закона сведения о границах земельного участка, на который распространяется право субаренды, сервитута, вносятся



Наталия ГАЙДАЙ: «Некоторые аспекты Закона о земельном кадастре целесообразно усовершенствовать»

в ГЗК на основании технической документации по землеустройству относительно установления границ части земельного участка, на которую распространяется право субаренды, сервитута.

Статья 38 Закона устанавливает порядок пользования сведениями ГЗК. Соответственно, сведения ГЗК предоставляются Государственным кадастровым регистратором в форме: извлечений, справок и выкопировок из кадастровой карты (плана). Извлечение из ГЗК содержит все сведения о земельном участке, внесенные в Поземельную книгу. Составной частью извлечения является кадастровый план земельного участка, сформированный как выкопировка из кадастровой карты (плана) территории соответствующей административно-территориальной единицы. Получение извлечения из ГЗК о земельном участке является обязательным при заключении сделок в отношении земельного участка (кроме составления завещаний). Такое извлечение может быть выдано государственным кадастровым регистратором любого территориального органа центрального органа исполнительной власти по вопросам земельных ресурсов в районе (городе). При осуществлении нотариальных действий выдача извлечений осуществляется также нотариусами, причем порядок выдачи определяется Кабинетом Министров Украины, как было указано выше.

В целом принятие Закона является позитивным шагом на пути развития рынка земли Украины. Однако некоторые аспекты Закона о земельном кадастре все же целесообразно усовершенствовать.

БУРТОВОЙ Александр — ассоциированный партнер ЮФ «Антика», г. Киев,
ГАЙДАЙ Наталия — юрист ЮФ «Антика», г. Киев