

ИТОГИ ГОДА: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

В статье, автором которой является Александр Буртовой, партнер юридической фирмы «Антика», приводятся изменения законодательства Украины в сфере строительства, земельных отношений и недвижимости по итогам 2013 года.

Александр Буртовой



Александр Буртовой,
партнер юридической фирмы «Антика»

Основные изменения законодательства в сфере земли, строительства и недвижимости характеризуются тем, что с 01.01.2013 года вступило в силу большое количество ранее принятых нормативно-правовых актов. Речь идет о нормативно-правовых актах, регулирующих стратегически важные сегменты земельных отношений, рынка недвижимости и строительства, а именно — новой редакции ЗУ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» от 01.07.2004 года (далее — «Закон о регистрации») и ЗУ «О Государственном земельном кадастре» от 07.07.2011 года (далее — «Закон о ГЗК»). Положениями указанных законов была создана принципиально новая система оформления вещных прав на недвижимое имущество, в том числе на земельные участки, были закреплены новые правила и процедуры их оформления.

Основные нововведения Закона о регистрации и Закона о ГЗК заключаются в следующем.

Во-первых, регистрацию прав на недвижимость осуществляют не органы Государственного агентства земельных ресурсов Украины («Госземагентство») и бюро технической инвентаризации («БТИ»), а органы Министерства юстиции (в частности — Государственная регистрационная служба Украины и ее территориальные органы) и нотариусы. Нотариус является спе-

циальным субъектом, на которого возложена функция государственного регистратора прав на недвижимое имущество в двух случаях: 1) при осуществлении регистрации права на недвижимое имущество при переходе права в случаях, когда первичная регистрация была произведена по ранее действовавшему порядку; 2) при осуществлении регистрации права на недвижимое имущество при переходе права в случаях, когда первичная регистрация была произведена по новому порядку регистрации.

Во-вторых, с введением новой системы регистрации вещных прав и их обременений остановлено действие Реестра прав собственности на недвижимое имущество, Единого реестра запретов отчуждения объектов недвижимого имущества, Государственного реестра ипотек («Старые реестры»). Теперь все сведения о регистрации прав на недвижимость и их обременений должны быть сведены в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество (далее — «Государственный реестр прав»). При этом права, зарегистрированные в Старых реестрах, остаются в силе.

В-третьих, регистрация прав на земельные участки имеет свою особенность, так как формирование земельных участков и оформление прав на них осуществляется путем ведения двух государственных реестров — Государственного земельного кадастра (в котором фиксируется формирование земельных участков) и Государственного реестра прав (в котором фиксируются оформления прав на земельные участки). То есть, сам факт введения единого Государственного реестра прав не отменяет необходимости регистрации земельных участков в Государственном земельном кадастре. В ГЗК регистрируется сам земельный участок и информация о земельном участке, а в Государственном реестре прав — вещные права и их обременения. Формирование земельных участков и их регистрация по-прежнему осуществляется путем открытия Поземельной книги на основании документации по землеустройству. Документом, подтверждающим формирование земельного участка, является извлечение из ГЗК о земельном участке, частью которого является кадастровый план земельного участка.

В-четвертых, определены сроки государственной регистрации вещных прав на объекты недвижимого имущества. Регистрация прав (или предоставление отказа в таковой) производится в срок, который не превышает 14 рабочих дней с момента поступления органу государственной регистрации прав заявления о такой регистрации, а также иных документов, определенных Законом о регистрации и нормативно-правовыми актами, принятыми согласно закону. При этом государственная регистрация ипотек производится в срок, который не превышает одного рабочего дня, а регистрация обременений — в день поступления соответствующего заявления и необходимых документов. Государственная регистрация прав и их обременений в рамках осуществления нотариальных действий производится одновременно с осуществлением таких действий.

С 01.01.2014 года вступили в силу изменения в ст.15 ЗУ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений», согласно которым государственная регистрация вещных прав осуществляется в течение 5 рабочих дней с момента получения заявления и необходимых документов; обременений — в день получения; права собственности на предприятие как единый имущественный комплекс с выдачей свидетельства — 14 рабочих дней с момента их получения.

Кроме того, с 12.02.2014 года утратило силу Постановление КМУ «Об утверждении Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений и Порядка предоставления информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество» №703 от 22.06.2011 года в связи со вступлением в силу Постановления КМУ «Об утверждении Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений и Порядка предоставления информации из Государ-

ственного реестра вещных прав на недвижимое имущество» №868 от 17.10.2013 года (далее — «Постановление №868»).

Постановление №868 частично усовершенствовало и систематизировало процедуру регистрации, конкретизировав некоторые положения (в частности, уточнив, кто является заявителем в каждом конкретном случае). Отныне у заявителя, помимо ныне существующей возможности подачи документов в регистрационную службу, появился альтернативный вариант отправки почтой или курьерской службой документов, необходимых для регистрации. В случае отсутствия информации в Государственном реестре прав можно будет использовать информацию из реестров, действовавших до 01.01.2013 года. Также Постановлением №868 значительно упрощен порядок получения свидетельства о праве собственности на смену утерянных, поврежденных, испорченных правоустанавливающих документов; урегулирована процедура регистрации права государственной или коммунальной собственности, которое не было зарегистрировано ранее, при отсутствии правоустанавливающих документов. Что касается регистрации права собственности, то основные изменения коснулись первичных правоприобретателей, в то время как процедура регистрации для вторичных правоприобретателей существенно не изменилась. При первичной регистрации права собственности на объект, строительство которого осуществлялось с привлечением средств физических и юридических лиц, или же в результате деятельности кооператива, заявителем (заинтересованным лицом) является инвестор (лицо, которое приобрело имущественные права) или член кооператива. Если завершение строительства и государственная регистрация прав на такие объекты осуществляется после 01.01.2013 года — заявителем является заказчик строительства



С 01.01.2013 года запрещается передача в собственность государственных и коммунальных земель для целей застройки, а также изменение целевого назначения земельных участков при отсутствии плана зонирования или детального плана территории



Согласно новой редакции ЗУ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» и ЗУ «О Государственном земельном кадастре», регистрацию прав на недвижимость осуществляют органы Министерства юстиции и нотариусы

или, соответственно, кооператив. Для каждого заявителя в таком случае Постановлением №868 четко установлен «усовершенствованный» перечень документов (например, если заявителем является инвестор, то четко установлено, что подаются заверенные заказчиком строительства копии документа, удостоверяющего права на земельный участок, в случае реконструкции — права на объект до реконструкции, о принятии объекта в эксплуатацию, о присвоении объекту адреса). Кроме того, для индивидуальных (усадебных) жилых домов, садового, дачного домика, хозяйственного (приусадебного) здания и сооружения, пристройки к ним, построенных до 5 августа 1992 года, документом, удостоверяющим принятие в эксплуатацию, является технический паспорт. Также при регистрации в связи с переводом объекта с жилого в нежилой фонд отныне не нужно подавать решение компетентного органа о таком переводе.

Также с 01.01.2013 года вступил в силу ЗУ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно разграничения земель государственной и коммунальной собственности» от 06.09.2012 года. Главным нововведением Закона является то, что со дня его вступления в силу все земли государственной и коммунальной собственности считаются разграниченными. Со дня вступления в силу закона землями коммунальной собственности соответствующих территориальных общин считаются: а) земельные участки: на которых расположены здания, сооружения, другие объекты недвижимого имущества коммунальной собственности соответствующей территориальной общины; которые находятся в постоянном пользовании органов местного самоуправления, коммунальных предприятий, учреждений, организаций; б) все другие земли, расположенные в пределах соответствующих населенных пунктов, кроме земельных участков част-

ной собственности и земельных участков государственной собственности. В государственной собственности остаются: а) находящиеся в пределах населенных пунктов земельные участки: на которых расположены здания, сооружения, другие объекты недвижимого имущества государственной собственности; которые находятся в постоянном пользовании органов государственной власти, государственных предприятий, учреждений, организаций, Национальной академии наук Украины, государственных отраслевых академий наук; которые относятся к землям обороны; б) земельные участки, которые используются Черноморским флотом Российской Федерации на территории Украины на основании международных договоров, согласие на обязательность которых предоставлено Верховной Радой Украины; в) земли зон отчуждения и безусловного (обязательного) отселения, подвергшиеся радиоактивному загрязнению в результате Чернобыльской катастрофы; г) все другие земли, расположенные за пределами населенных пунктов, кроме земельных участков частной собственности и земельных участков коммунальной собственности.

Также следует обратить внимание на положения ст.41 Закона о регистрации, которой, в соответствии с ЗУ «О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно усовершенствования порядка государственной регистрации вещных прав на земельные участки государственной и коммунальной собственности в связи с их разграничением» от 14.05.2013 года, был дополнен Закон о регистрации. Новой нормой закреплено, что решения органов исполнительной власти или местного самоуправления о передаче земельных участков в собственность или пользование принимаются без осуществления государственной регистрации права государства или территориальной общины на такие земельные участки кроме случаев, когда право государства

или территориальной общины на такие земельные участки уже зарегистрировано в Государственном реестре прав. Регистрация права государства или территориальной общины на земельные участки осуществляется после утверждения документации по землеустройству одновременно с государственной регистрацией производного вещного права на такие земельные участки.

Изменения законодательства коснулись и процедуры отвода земельных участков. **ЗУ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно усовершенствования процедуры отвода земельных участков» от 02.07.2013 года №365-VII** конкретизировал процедуру согласования проекта отвода земельных участков (уточнив, в каких именно органах надлежит согласовывать проект отвода), ввел запрет требовать документы и информацию, не предусмотренные законом, правило о том, что извлечение из ГЗК может быть выдано любым кадастровым регистратором независимо от места нахождения земельного участка. **ЗУ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно усовершенствования процедуры отвода земельных участков» от 02.07.2013 года №366-VII** также ввел запрет требовать документы, не предусмотренные законом, отменил необходимость подачи выкопировки из кадастровой карты при подаче заявления о получении в собственность земельного участка в рамках бесплатной приватизации (теперь это «графические материалы», которые, по сути, могут являть собой копию Google Earth), предусмотрел правило «молчаливого согласия» (в том случае, если в течение 1 месяца со дня подачи заявления (ходатайства) об отводе земельного участка уполномоченный орган ничего не ответит, заявитель имеет право направить уведомление о заказе разработки проекта отвода и договора на разработку проекта отвода), внес соответствующие изменения в Кодекс Украины об административных правонарушениях. В частности, **ст.535 КУАП** устанавливает, что нарушение должностным лицом Совета министров Автономной Республики Крым, органа исполнительной власти или местного самоуправления установленного законом срока согласования (отказа в согласовании) документации по землеустройству (ч.3 ст.123 ЗК Украины – одномесячный срок) влечет за собой взыскание штрафа в размере от 30 до 50 необлагаемых налогом минимумов доходов граждан (далее – «нмдг»), а если это деяние осуществлено должностным лицом, которое в течение года уже было привлечено к ответственности за аналогичное нарушение, – от 50 до 200 нмдг.

В 2013 году также вступил в силу целый ряд подзаконных актов, направленных на имплементацию вышеупомянутых законов Украины, включая **постановление КМУ «Об утверждении порядка ведения Госу-**

дарственного земельного кадастра» №1051 от 13.10.2012 года; постановление КМУ «Об информационном взаимодействии органа, который осуществляет ведение государственного земельного кадастра, и органа государственной регистрации прав» №118 от 22.02.2012 года; Постановление КМУ «Об утверждении Методики нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов)» №1278 от 23.11.2011 года и др.

На наш взгляд также заслуживает внимания тот факт, что в 2013 году появилась возможность пользоваться публичной кадастровой картой, которая в режиме онлайн доступна через официальный сайт Госзем-агентства по ссылке:

<http://map.dazru.gov.ua/kadastrovakarta>.

Следует отметить, что в 2013 году изменения коснулись не только формирования объектов недвижимого имущества и регистрации вещных прав на них, но и регулирования в сфере строительства.

Также необходимо помнить, что с 01.01.2013 года вступили в силу ряд положений ЗУ «О регулировании градостроительной деятельности», не вступившие в силу в 2012 году. В частности, ч.ч.3-4 ст.24 Закона, согласно которым запрещается передача в собственность государственных и коммунальных земель для целей застройки, а также изменение целевого назначения земельных участков при отсутствии плана зонирования или детального плана территории, утвержденного в соответствии с требованиями закона. Кроме того, принимая во внимание, что п.6 раздела V Заключительных положений устанавливал, что до 01 января 2013 года решения относительно определения и предоставления градостроительных условий и ограничений принимают уполномоченные органы градостроительства и архитектуры с учетом предыдущих планировочных решений в пределах установленного законодательством срока. С целью урегулирования проблемы был принят **Закон Украины «О внесении изменений в раздел V «Переходные положения» Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» относительно приостановления действия запрета на отвод земельных участков от 19 сентября 2013 года №606-VII** (16.10.2013 года вступил в силу). В связи с этим решения относительно определения и предоставления градостроительных условий и ограничений на территориях, где, согласно Закону «О регулировании градостроительной деятельности», не утверждены планы зонирования или детальные планы территорий, принимают уполномоченные органы градостроительства и архитектуры с учетом предыдущих планировочных решений в пределах установленного законодательством срока, который заканчивается не 01.01.2013 года, а 01.01.2015 года. Также в ЗУ появляется п.61, который устанавливает, что действие ч.ч.3-4 ст.24 Зако-

на не распространяется на территории, где, в соответствии с Законом, не утверждены планы зонирования или детальный план территории. Тем не менее, на практике застройщики самостоятельно решают вопрос изготовления ДПТ, обеспечивая стопроцентное финансирование работ.

05.01.2013 года вступил в силу **ЗУ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины по вопросам регулирования градостроительной деятельности» от 20.11.2012 года**. Законом внесены изменения в ст.96 КУАП, которые заключаются в том, что санкция в виде взыскания штрафа в размере от 600 до 700 нмдг применяется за выполнение строительных работ без разрешения на их проведение только в отношении объектов IV категории сложности. Штраф от 350 до 400 нмдг уплачивается за эксплуатацию объектов строительства I категории сложности, не принятых в эксплуатацию, но завершенных с 19 января 2012 года. Штраф от 600 до 700 нмдг уплачивается за эксплуатацию объектов строительства IV категории сложности, не принятых в эксплуатацию, но завершенных с 19 января 2012 года. Закон внес изменения в **ЗУ «Об архитектурной деятельности»**, установив перечень документов, которые подаются для профессиональной аттестации гражданина (такая аттестация необходима для получения квалификационного сертификата исполнителя работ (услуг), связанных с созданием объекта архитектуры), и порядок получения и срок действия квалификационного сертификата. В **ЗУ «О благоустройстве населенных пунктов»** были внесены изменения, которыми закреплён перечень объектов, относящихся к малым архитектурным формам. Изменения в **ЗУ «О регулировании градостроительной деятельности»** в основном касаются части формирования градостроительной документации, а также регулирования исходных данных на объект строительства. Важным является изменение, зафиксировавшее, что технические условия действуют до завершения строительства объекта независимо от смены заказчика.

04 января 2013 года вступил в силу **приказ Минрегиона Украины «Об утверждении Изменений к Инструкции о порядке проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества» от 28.12.2012 года №658**, которым были внесены изменения в Инструкцию о порядке проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества от 24.05.2001 года №127. Главной особенностью этого приказа является то, что, начиная с 2013 года, отменяется техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества бюро технической инвентаризации. Взамен БТИ техническую инвентаризацию будут осуществлять субъекты хозяйствования, в составе которых работают один или более исполнителей работ по технической инвентаризации, которые прошли профессиональную аттестацию в

Минрегионе Украины. Среди прочего, в соответствии с приказом Минрегиона №658, было определено, что техническая инвентаризация проводится только в следующих случаях: перед принятием в эксплуатацию завершённых строительством объектов, в том числе после проведения реконструкции и капитального ремонта; перед проведением государственной регистрации права собственности на объект незавершённого строительства; перед проведением государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, образовавшегося в результате разделения, объединения объекта недвижимого имущества или выделения доли из объекта недвижимого имущества, кроме случаев, когда в результате такого разделения, объединения или выделения доли завершённый строительством объект принимался в эксплуатацию. Во всех других случаях техническая инвентаризация проводится по желанию заказчика.

Также **приказом Минрегионстроя №95 от 19.03.2013 года «Об утверждении Порядка принятия в эксплуатацию индивидуальных (усадебных) жилых домов, садовых, дачных домов, хозяйственных (приусадебных) зданий и сооружений, пристроек к ним, общественных домов и зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения I и II категорий сложности, которые построены без разрешения на выполнение строительных работ, и проведение технического осмотра их строительных конструкций и инженерных сетей»** был утверждён соответствующий порядок принятия в эксплуатацию объектов, указанных в названии.

Как уже отмечалось, изменения коснулись и порядка осуществления контроля в сфере градостроительной деятельности, а также применения штрафов за нарушения. 29.10.2013 года вступило в силу **Постановление Кабинета Министров Украины №735 от 02.10.2013 года**, которым изложен в новой редакции Порядок наложения штрафов за правонарушения в сфере градостроительной деятельности. По сравнению с предыдущей редакцией новый порядок совершенствует процедуру выявления правонарушения, а также порядок рассмотрения уполномоченным лицом дела о правонарушении в сфере градостроительной деятельности. В новой редакции есть ряд интересных новел, которые, при условии их грамотного использования, помогут субъекту градостроительства эффективно противостоять попыткам недобросовестных чиновников безосновательно привлечь такого субъекта градостроительства к ответственности за правонарушение в сфере градостроительной деятельности.

Подводя итоги 2013 года, следует отметить, что это был год больших изменений и реформ в законодательстве. Тем не менее, можно с уверенностью говорить, что в ближайшие годы потребуются немало изменений для обеспечения надлежащей имплементации новых норм.



ТРАДИЦИИ В ПРАВЕ

АНТИМОНОПОЛЬНОЕ ПРАВО
СУДЕБНЫЕ СПОРЫ И АРБИТРАЖ
УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА БИЗНЕСА
СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ
НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЕ И ЭНЕРГЕТИКА
ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ
КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО И M&A
ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ул. Крещатик, 12, 2-й этаж, г. Киев, 01001, Украина
т./ф.: +38 044 390 09 20/21
office@antikalaw.com.ua
www.antikalaw.com.ua