



Алексей Кот,
управляющий партнер
юридической фирмы
«Антика», к.ю.н.



Александр Буртовой,
партнер юридической
фирмы «Антика»

ГОСРЕГИСТРАЦИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ИХ ОБРЕМЕНЕНИЙ: НОВЫЙ ПОРЯДОК

01.01.2013 ГОДА ВСТУПИЛИ В СИЛУ ПОЛОЖЕНИЯ НОВОЙ РЕДАКЦИИ ЗАКОНА УКРАИНЫ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ИХ ОБРЕМЕНЕНИЙ» (ДАЛЕЕ – «ЗАКОН О РЕГИСТРАЦИИ») И ЗАКОН УКРАИНЫ «О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ КАДАСТРЕ» (ДАЛЕЕ – «ЗАКОН О ГЗК»). ЗАКОНАМИ ЗАКРЕПЛЕННЫ НОВЫЕ ПРАВИЛА И ПРОЦЕДУРЫ ОФОРМЛЕНИЯ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, В ТОМ ЧИСЛЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. О ПРОЦЕДУРНЫХ ВОПРОСАХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ НОВЫХ РЕЕСТРОВ ПОЙДЕТ РЕЧЬ В СТАТЬЕ, АВТОРАМИ КОТОРОЙ ВЫСТУПАЮТ АЛЕКСЕЙ КОТ, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР, К.Ю.Н., И АЛЕКСАНДР БУРТОВОЙ, ПАРТНЕР, ЮФ «АНТИКА».

*Алексей Кот,
Александр Буртовой*

Согласно ст. 4 Закона о регистрации, государственной регистрации подлежит: 1) право собственности на недвижимое имущество; 2) право владения, право пользования (сервитут), право пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), право застройки земельного участка (суперфиций), право

хозяйственного ведения, право оперативного управления, право постоянного пользования и право аренды земельного участка, право пользования (найма, аренды) зданием или другими капитальными сооружениями, их отдельными частями; ипотека; доверительное управление имуществом; 3) другие вещные права в соответствии с законом; 4)

налоговый залог, предметом которого является недвижимое имущество, и другие обременения (например, запрет на отчуждение и проч.). Вещные права на недвижимое имущество, указанные в пунктах 2 и 3, являются производными и регистрируются после государственной регистрации права собственности на такое имущество.

Суть основных нововведений заключается в следующем.

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

Нотариус является специальным субъектом, на которого возложена функция государственного регистратора прав на недвижимое имущество в двух случаях: при осуществлении регистрации права на недвижимое имущество, регистрация права собственности на которое была проведена в соответствии с ранее действующим законодательством; при осуществлении регистрации права на недвижимое имущество при переходе права в случаях, когда первичная регистрация была произведена по новому порядку регистрации.

Иными словами, все права, возникающие на вновь созданное недвижимое имущество, регистрируются государственными регистраторами, в то время как «переход» прав на недвижимое имущество регистрируется нотариусами во время осуществления нотариальных действий с недвижимостью.

Следует отметить, что регистрация земельных участков и прав на них имеет определенную специфику. Согласно указу Президента Украины «О Государственном агентстве земельных ресурсов Украины» от 08.04.2011 года №445/2011 («Указ»), Госземагентство является центральным органом исполнительной власти по вопросам земельных ресурсов и топографо-геодезической деятельности, которое в соответствии с п.п. 17 и 17-1 п. 4 Указа осуществляет государственную регистрацию земельных участков и ограничений в их использовании, ведет земельные книги и выдает извлечения из ГЗК о земельных участках. Госземагентство осуществляет регистрацию самого земельного участка, а также осуществляет ведение ГЗК, в котором содержится информация о земельном участке.

Согласно ч. 1 ст. 110 Земельного кодекса Украины, на использование собственником земельного участка или его части может быть установлено ограничение. Право собственности на земельный участок может быть обременено правами третьих лиц. Согласно ч. 1 ст. 111 Земельного кодекса Украины, обременение прав на земельный участок устанавливается законом или актом уполномоченного на это органа государственной власти, должностного лица или договором путем установления запрета на пользование и/или распоряжение, в том числе путем его отчуждения. Ограничения устанавливаются законом, договором, решением суда и могут быть такими: а) условие начать и завершить застройку или освоение земельного участка в течение установленных

сроков; б) запрет на осуществление отдельных видов деятельности; в) запрет на изменение целевого назначения земельного участка, ландшафта; г) условие осуществить строительство, ремонт или содержание дороги, участка дороги; д) условие соблюдения природоохранных требований или выполнения определенных работ; е) условия предоставлять право охоты, вылова рыбы, сбора дикорастущих растений на своем земельном участке в установленном время и в установленном порядке.

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, ныне действует единый порядок регистрации прав на земельные участки как объекты недвижимого имущества, а также на объекты, расположенные на земельных участках, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения назначения (предприятия как единые имущественные комплексы, жилые дома, строения, сооружения (их части), квартиры, жилые и нежилые помещения). При этом регистрация прав на земельные участки имеет свою особенность, так как с 01 января 2013 года 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 ведения единого Государственного реестра прав не отменяет необходимости регистрации земельных участков в Государственном земельном кадастре. Как отмечалось выше, в ГЗК регистрируется сам земельный участок и информация о земельном участке, в то время как в Государственном реестре прав регистрируются вещные права и их обременения на земельный участок. Однако не всегда информация из Государственного реестра прав передается в ГЗК, что может служить преградой для следующей сделки, предметом которой будет выступать земельный участок, информация о котором не попала в ГЗК, или же средством для злоупотреблений со стороны предыдущих владельцев земельным участком. Кроме того, законодательство не регламентирует возможность Заявителя обратиться в органы, осуществляющие ведение ГЗК, самостоятельно. Таким образом, после заключения нотариальной сделки с земельным участком, необходимо подать

заявление в Государственную регистрационную службу Украины, на основании которого новая информация о земельном участке будет передана в ГЗК.

В-четвертых, определены сроки государственной регистрации вещных прав на объекты недвижимого имущества. Согласно отдельным положениям статьи 15 Закона о регистрации, регистрация прав (или предоставления отказа в таковой) производится в срок, не превышающий четырнадцати 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, не превышающий одного рабочего дня, а регистрация обременений — в день поступления соответствующего заявления и необходимых документов. Государственная регистрация прав и их обременений в результате осуществления нотариальных действий производится одновременно с осуществлением таких действий.

На первый взгляд, с вступлением в силу законов «О регистрации» и «О ГЗК», создана упрощенная и прозрачная система регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений. Тем не менее, наличие двух отдельных реестров не только не упрощает жизнь и работу праволадельцев, но и порождает новые проблемы и сложности в оформлении правоустанавливающих документов и регистрации прав на объекты недвижимого имущества.

Одной из наиболее существенных и наиболее проблем является проблема «наполнения» реестров, в том числе перемещение информации из предыдущих реестров, а также взаимодействия различных органов в процессе обмена информацией между Государственным реестром прав и ГЗК. Несмотря на то, что в течение последних лет принят целый ряд нормативно-правовых документов, общая система регистрации не работает как единый механизм.

Как упоминалось выше, на сегодняшний день наиболее массовой является проблема переноса данных о ранее зарегистрированных объектах недвижимости из предыдущих реестров в Государственный реестр прав. Несмотря на то, что Закон о регистрации признает вещные права на недвижимость, которые были зарегистрированы до 01.01.2013 года, он не предусматривает автоматического переноса информации из ранее созданных реестров в Государственный реестр прав, как и не определяет ответственных за такой перенос. В силу положений Порядка предоставления информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество (далее — «Порядок предоставления информации»), утвержденный Постановлением Кабинета Министров

Украины «Об утверждении Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений и Порядка предоставления информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество» от 22.05.2011 года №703 (далее — «Постановление №703») заявитель имеет право на получение информации из Государственно реестра прав в виде извлечений, выписок и информационных справок. Извлечение имеют право получать: собственник недвижимого имущества или уполномоченное им лицо; лицо, которое имеет вещное право на чужое недвижимое имущество, или уполномоченное им лицо; наследник (правопреемник — для юридического лица) или уполномоченное лицо (далее — «Заявитель»). Извлечение из Государственного реестра прав о государственной регистрации ипотеки, обременения на основании заявления имеют право получать любые физические и юридические лица. Информационную справку из Государственного реестра прав на основании письменного запроса имеют право получать суд, органы местного самоуправления, органы внутренних дел, органы прокуратуры, органы государственной налоговой службы, органы Службы безопасности Украины и другие органы государственной власти (должностные лица), если запрос сделан в связи с осуществлением ими полномочий, определенных законом. Орган государственной регистрации прав обязан по заявлению владельца или правообладателя предоставлять ему информацию в форме выписки о лицах, получивших сведения о правах и обременениях прав на недвижимое имущество, которое ему принадлежит. Нотариус при совершении нотариальных действий пользуется информацией из Государственного реестра прав, порядок доступа к которому устанавливает Министерство юстиции Украины.

При рассмотрении заявления регистратор, в случае отсутствия данных в Государственном реестре прав, использует информацию, содержащуюся в Реестре прав собственности на недвижимое имущество, Единого реестра запретов отчуждения объектов недвижимого имущества и Реестра и Государственного реестра ипотек, т.е. в Старых реестрах. Согласно п. 17 Порядка предоставления информации, в случае обращения заявителя о получении извлечения, регистратор, установив факт наличия информации в Старых реестрах и отсутствия в Государственном реестре прав, в своем письменном отказе в выдаче извлечения рекомендует Заявителю обратиться к органу государственной регистрации с заявлением о регистрации прав и их отягощений в Государственном реестре прав. На практике без такого заявления информация в Государственный реестр прав переноситься не будет.

Таким образом, вопрос автоматического переноса информации из Старых реестров в Государственный реестр прав не урегулирован.

Что касается формирования данных Государственного реестра прав, то из анализа действующих норм можно прийти к выводу, что информация попадает в новый реестр в двух случаях:

- 1) *во время осуществления нотариальных действий относительно объекта недвижимости;*
- 2) *по заявлению собственника (или уполномоченного лица) вещного права на недвижимое имущество или обременения, возникшего до момента вступления в силу Закона о регистрации.*

Следует отметить, что согласно п. 7 приказа Минюста «Об утверждении Порядка доступа нотариусов к Государственному реестру вещных прав на недвижимое имущество» от 02.08.2011 года №1936а/5, пользование информацией о зарегистрированных вещных правах, их обременениях, осуществляется нотариусами исключительно при совершении нотариальных действий в отношении этого объекта недвижимого имущества. В случае отсутствия данных по объекту в реестре, нотариус, оформляющий сделку, переносит информацию из Старых реестров в Государственный реестр прав, получая при этом извлечение из государственного реестра прав, которое остается в делах нотариуса. С одной стороны, такая процедура позволяет правообладателю переложить бремя регистрации прав на нотариуса. С другой стороны — на практике, это может привести к весьма неожиданным и неприятным последствиям. Например, объект может быть обременен запретом на отчуждение или иными правами третьих лиц, что, вероятнее всего, приведет к тому, что сделка не состоится.

Во избежание негативных последствий, собственник или иной правообладатель, должен самостоятельно побеспокоиться о проверке информации об объекте в Государственном реестре прав, а в случае отсутствия таковой — о внесении информации в Государственный реестр прав.

Как уже упоминалось, такой перенос вне процедуры осуществления нотариальных действий возможен только после обращения Заявителя (по «заявочному» принципу). Для этого Заявителя, которые желают добровольно осуществить «перерегистрацию» своего права собственности по новым стандартам, имеют право обратиться в регистрационную службу по месту нахождения имущества со следующими документами: заявлением; копией паспорта и идентификационного кода; документом, подтверждающим внесение платы за предоставление извлечения из Государственного реестра прав (120 гривен); правоустанавливающим документом.

Отдельного внимания заслуживают аспекты регистрации прав и их обременений на земельные участки как объекты недвижимого имущества, а также проблемы

функционирования новой системы регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений в контексте взаимодействия органов Государственной регистрационной службы и ГЗК.

Из анализа положений Закона «О регистрации» и Закона «О ГЗК», можно сделать вывод, что в 2013 году создано два параллельных реестра, в которые вносятся данные о земельных участках и их собственниках или пользователях. При этом, существующие реестры дублируют часть информации в отношении земельных участков.

Согласно нормам законодательства, сформированный земельный участок вначале регистрируется в ГЗК, а регистрация права собственности на такой земельный участок проводится регистрационной службой в Государственном реестре прав по месту нахождения участка. Согласно абз. 5 ч. 1 ст. 16 Закона о регистрации, заявление о государственной регистрации прав собственности на земельный участок, права аренды земельного участка государственной или коммунальной собственности по письменному заявлению правопробретателя может подаваться государственным кадастровым регистратором, который осуществил государственную регистрацию земельного участка.

Органы регистрации вещных прав на земельный участок как объект недвижимого имущества взаимодействуют с органами, осуществляющими ведение ГЗК.

Взаимодействие данных органов предусмотрено как Законом «О ГЗК» (ст. 30), так и Законом «О регистрации» (ст. 28-1). Суть взаимодействия заключается в обмене информацией между органом, который осуществляет ведение ГЗК, и органа государственной регистрации прав.

При этом порядок обмена такой информацией, которая содержится в ГЗК и Государственном реестре прав (перечислена ниже), предусмотрен постановлением Кабинета Министров Украины «Об информационном взаимодействии органа, который осуществляет ведение государственного земельного кадастра, и органа государственной регистрации прав» от 22 февраля 2012 года №118.

Органы ГЗК одновременно с проведением государственной регистрации земельного участка предоставляют органу государственной регистрации прав информацию о зарегистрированных земельных участках, которая содержится в ГЗК, а именно о: государственной регистрации земельного участка (дате государственной регистрации, наименовании органа, который осуществил такую регистрацию); кадастровом номере, площади, места расположения земельного участка; кадастровом плане зарегистрированного земельного участка в электронной (цифровой) форме.

Орган государственной регистрации прав предоставляет органу, который осуществляет ведение ГЗК, информацию о зарегистрированных правах, которая содержится в государственном реестре прав, а именно о: субъекте права собственности на земельный участок; субъекте вещного права на земельный участок; государственной регистрации права собственности на земельный участок, правах пользования (сервитуте) земельным участком, правах постоянного пользования земельным участком, правах аренды (субаренды) земельного участка, правах пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзисе), правах застройки земельного участка (суперфиции); дате государственной регистрации, регистрационном номере земельного участка в Государственном реестре прав с указанием сведений о его кадастровом номере и органе, который провел государственную регистрацию.

Информация о зарегистрированных правах предоставляется одновременно с проведением государственной регистрации вещных прав на земельный участок и его обременений.

Суть нового порядка формирования земельных участков и прав на них сводится к следующему. Отныне органы Госземагентства осуществляют только формирование земельных участков, сведения о которых будут отображаться в ГЗК, в то время как

регистрировать права на земельные участки будут органы Минюста и нотариусы. Следовательно, когда земельный участок уже сформирован как объект права собственности (ему присвоен кадастровый номер), для перехода права собственности на него достаточно будет пройти процедуру перерегистрации прав на него у государственного регистратора или у нотариуса. А в случае, если земельный участок еще не сформирован, необходимо будет вначале пройти процедуру его формирования в органе Госземагентства, а после этого зарегистрировать право собственности у государственного регистратора. 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.

На данный момент существуют проблемы с наполнением ГЗК, что обосновано в том числе и техническими ошибками при переносе данных из старых кадастров, которые велись по каждому региону отдельно. Для того, чтобы проверить наличие ошибок, необходимо получить извлечение из ГЗК. Для этого следует обратиться в органы земельных ресурсов (независимо от места

нахождения земельного участка) с заявлением, квитанцией об оплате, оригиналом технической документации. При этом, в случае обнаружения ошибки в данных ГЗК, целесообразно обратиться к государственному кадастровому регистратору с соответствующим заявлением с целью исправления ошибок при переносе информации. Согласно ч. 8 ст. 24 Закона о ГЗК ключевым документом, подтверждающим регистрацию земельного участка, является извлечение из ГЗК.

Для того, чтобы зарегистрировать право пользования (аренды) земельного участка или иного недвижимого имущества, собственник должен вначале зарегистрировать право собственности на указанное имущество. Однако на практике органы регистрации отказывают гражданам в регистрации права пользования недвижимым имуществом по причине того, что право собственности на имущество не зарегистрировано в соответствии с новым порядком. При этом, органы регистрации советуют вначале обращаться к ним с заявлением о регистрации права собственности, а затем уже регистрировать иное вещное право на имущество.

Таким образом, основным отличием государственной регистрации вещных прав на земельный участок и их обременений является то, что информация о земельных участках содержится в двух реестрах – ГЗК и Государственном реестре прав.



АНТИКА
ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА

ТРАДИЦИИ В ПРАВЕ

АНТИМОНОПОЛЬНОЕ ПРАВО
СУДЕБНЫЕ СПОРЫ И АРБИТРАЖ
УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА БИЗНЕСА
СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ
НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЕ
ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ
КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО
СЛИЯНИЯ И ПОГЛОЩЕНИЯ
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