Главные изменения в законодательстве Украины 2013 года

Новый механизм регистрации прав на недвижимость

С 1 января 2013 года наконец-то заработала новая процедура регистрации вещных прав на недвижимость и их обременений, внедренная Законом «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений». Она предусматривает переход от действовавшей ранее актово-титульной системы регистрации прав к титульной системе. Титульная система предусматривает, что отныне право собственности и другие вещные права на недвижимость (право владения, право аренды, сервитут, суперфиций, эмфитевзис и прочее), а также их обременения (ипотека, залог и проч.) будут возникать с момента государственной регистрации этих прав (обременений).

Вместе с изменением сущности системы регистрации прав изменяется и сама процедура ее осуществления.

Во-первых, теперь государственной регистрацией прав на недвижимость занимаются не органы Госземагентства и БТИ, а органы Минюста и нотариусы, в связи с чем ожидается повышения уровня удобства при проведении процедуры регистрации. Органы Минюста могут регистрировать все вещные права и их обременения, а нотариусы - те права, которые возникают в результате совершения нотариальных действий с недвижимостью.

Во-вторых, отныне действует единый порядок регистрации прав на земельные участки и на объекты недвижимости, которые на них расположены.

В-третьих, все сведения о регистрации прав на недвижимость и их обременений должны будут быть сведены в единый Государственный реестр прав на недвижимое имущество. Помимо этого, предусмотрены такие приятные новшества, как возможность подачи документов на регистрацию в электронной форме, возможность проведения госрегистрации прав одновременно с нотариальным удостоверением сделок, на основании которых они возникают (передаются), и многое другое.

Хотя, конечно, проблемы, связанные с новой процедурой регистрации прав на недвижимость тоже будут. Наиболее массовой и актуальной сейчас будет проблема переноса сведений о ранее зарегистрированных объектах недвижимости из одних реестров в другие. Ведь хотя Закон «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений» и признает вещные права на недвижимость, зарегистрированные ранее, но он не предусматривает автоматического переноса сведений из ранее созданных реестров в Государственный реестр прав. Исходя из положений постановления КМУ от 22.06.2011 года № 703, такой перенос будет возможным только по заявлению собственника имущества.

Новый порядок формирования земельных участков и регистрации прав на них
Одновременно с изменением системы регистрации прав на недвижимость изменилась и система регистрации земельных участков как объектов права собственности, чему поспособствовал Закон «О государственном земельном кадастре», который также вступил в силу 1 января 2013 года. Вместе с Законом «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений» он существенно изменяет порядок формирования земельных участков и регистрации прав на них.

Во-первых, в связи с передачей функций по регистрации прав на земельные участки государственным регистраторам органов Минюста и нотариусам, органы Госземагентства отныне осуществляют только формирование земельных участков, сведения о которых будут отражаться в Государственном земельном кадастре (ГЗК). То есть в тех случаях, когда земельный участок как объект права собственности уже сформирован (ему присвоен кадастровый номер), для перехода права собственности на него достаточно будет пройти процедуру перерегистрации прав на него у госрегистратора или у нотариуса. А в тех случаях, когда он еще не сформирован (например, не отведен из земель государственной и/или коммунальной собственности), то необходимо будет сначала пройти процедуру его формирования в органе Госземагентства, а затем зарегистрировать право собственности на него у госрегистратора.

Во-вторых, документом, подтверждающим наличие права собственности на земельный участок, теперь будет не государственный акт о праве собственности на землю, а свидетельство о праве собственности на него, которое будет выдаваться в порядке, установленном Законом «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их отягощений». При этом государственные акты о праве собственности на землю и другие документы, удостоверяющие права на нее, выданные ранее, по-прежнему считаются действительными.

В-третьих, формирование земельных участков и их регистрация будет по-прежнему осуществляться путем открытия Поземельной книги на основании документации по землеустройству (оригинала и электронной копии). Срок регистрации должен составлять не более 14 дней. Документом, подтверждающим формирование земельного участка, будет извлечение из ГЗК о земельном участке, частью которого будет кадастровый план земельного участка.

В-четвертых, ГЗК будет содержать сведения не только о земельных участках (их кадастровых номерах, месторасположении, площади, нормативной оценке, границах и прочее), но и сведения об ограничениях в использовании земель, о кадастровом зонировании, о государственной границе и о землях административно-территориальных единиц (включают сведения о бонитовании почв). Сведения из него можно будет получить в форме извлечения, справки или выкопирования с кадастровой карты (плана) и иной картографической документации. Часть сведений ГЗК уже доступна на сайте Госземагентства и в будущем должна еще больше наполняться, учитывая требования ст. 36 Закона «О государственном земельном кадастре».

В-пятых, сведения земельных участках, сформированных до 2004 года, подлежат автоматическому переносу в ГЗК, поскольку, как правило, они уже имеют кадастровые номера, а информация о них содержится в Поземельной книге. В то же время собственники участков, получившие госакты до 2004 года и не имеющие кадастровых номеров, должны разработать техническую документацию относительно установления (возобновления) границ земельного участка в натуре (на местности) и на основании этой документации зарегистрировать земельный участок в кадастре.