

Державна реєстрація прав на земельну ділянку як один із способів захисту від аграрного рейдерства

Гострою проблемою в Україні залишається поширеність протиправних захоплень землі та врожаю, від яких потерпають переважно представники агропромислового сектору. Протиправні спроби несанкціонованого фактичного заволодіння чужими земельними ділянками насильницьким шляхом чи підроблення правовстановлюючих документів та юридичне заволодіння правами на об'єкти нерухомості здійснюються за різноманітними злочинними схемами.

Власникам чи користувачам нерухомості необхідно пам'ятати, що факт оформлення прав на земельну ділянку підтверджується внесенням відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також отриманням документа, що підтверджує проведення державної реєстрації права на земельну ділянку.

Крім права власності на землю, оформленню підлягають й інші види прав на неї, похідні права: право постійного користування землею, право оренди/суборенди, емфітевзису, суперфіцію тощо. Більшість представників АПК впевнені, що цілком достатньо проведення державної реєстрації прав на землю в Державному земельному кадастрі.

Так, у великого відсотка землевласників та землекористувачів державну реєстрацію прав оренди (суборенди) на земельні ділянки не проведено у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що у подальшому може суттєво ускладнити процес поновлення законних майнових прав на землю, у разі їх порушення протиправними діями рейдерів, або процес доказування належності певного об'єкта нерухомості на правах оренди добросовісному орендарю чи орендодавцю.

Сьогодні найбільш розповсюдженою схемою протиправного заволодіння земельними ділянками є проведення державної реєстрації права оренди (суборенди) на земельні ділянки за підробленими документами (відповідно договорами оренди, суборенди, Державними актами на землю тощо). Наприклад, якщо право оренди зареєстровано в Державному земельному кадастрі та в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то державному реєстратору рейдери надають або підроблений договір про розірвання договору оренди, а потім підроблений договір оренди, або підроблений договір суборенди землі, який, начебто, укладено між орендарем та суборендарем.

ЯК БУЛО РАНІШЕ?

1. Основною причиною існування способів протиправного заволодіння чужими земельними ділянками є, зокрема, відсутність у ДЗК повної інформації про земельні ділянки, право власності та інші похідні права на які виникли до 01 січня 2013 року (до моменту створення Державного реєстру прав). Така ситуація виникла у зв'язку із тим, що, починаючи з 1991 по 2013 роки, відомості про права на земельні ділянки вносилися різними суб'єктами в різні джерела інформації. Наприклад, інформація про договори оренди в різні періоди вносилися: місцевими радами народних депутатів – до Книги записів договорів на право тимчасового користування

ЯК СТАЛО?

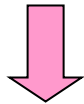
НАЛАГОДЖЕНО АВТОМАТИЧНИЙ ОБМІН ІНФОРМАЦІЄЮ МІЖ ДЗК ТА ДЕРЖАВНИМ РЕЄСТРОМ ПРАВ

Так, під час реєстрації договору відбувається онлайн обмін інформацією із базою даних Держгеокадастру, що дає можливість державному реєстратору перевіряти наявність відповідної земельної ділянки у базі ДЗК. У зв'язку із змінами чинного законодавства у сфері вдосконалення механізмів захисту прав на землю, було внесено зміни й до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

землею, реєстрацію договорів оренди; органами земельних ресурсів – до Книги записів державної реєстрації договорів оренди землі; структурними підрозділами Центру державного земельного кадастру – до Книги записів реєстрації державних актів власності на землю, договорів оренди землі та підрозділами Держагенства земельних ресурсів до Державного земельного кадастру.

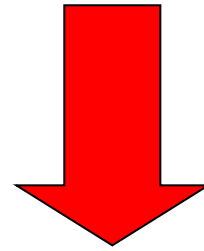
Разом з цим, перенесення записів про зареєстровані речові права на земельні ділянки, обмеження та обтяження у їх користуванні з Державного реєстру земель (який складався з Книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі та Поземельної книги), який вівся органами Держгеокадастру з 2004 по 2011 роки, до Державного земельного кадастру так і не відбулося.

До чого це могло призвести?



Як наслідок, державному реєстратору під час реєстрації права оренди в Державному реєстрі прав шахраї можуть надати завідомо підроблений договір оренди (суборенди).

2. Також, прогалиною чинного законодавства, яка надає можливість протиправного заволодіння чужими земельними ділянками, є відсутність доступу державних реєстраторів до усіх відомостей Державного земельного кадастру. На сьогодні автоматичний взаємобмін відомостей Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру вже існує, однак, не відображає всіх необхідних відомостей.



ВАЖЛИВО!

З 01.01.2017 відсутність відомостей про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі або суперечність таких відомостей є підставою виключно для відмови у проведенні державної реєстрації прав на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

ПЕРЕВАГИ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЛІ В ДЗК

під час розгляду державним реєстратором речових прав на нерухоме майно документів, поданих для проведення державної реєстрації права власності чи інших речових прав (оренди, суборенди, постійного користування, емфітевзису, суперфіцію тощо) на землю, обов'язково відобразатиметься інформація з Державного земельного кадастру (у тому числі, про орендаря)

тепер не потрібно отримувати та подавати державному реєстратору витяг з ДЗК для проведення державної реєстрації прав на землю в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, так як налагоджено інформаційну взаємодію між ДЗК та Державним реєстром прав

Вищевикладене свідчить про доцільність проведення державної реєстрації землі як об'єкта цивільного обігу в Державному земельному кадастрі та державної реєстрації речових прав в Державному реєстрі прав задля ефективного захисту земельної ділянки від протиправних посягань.