

Новели законодавства щодо механізмів захисту речових прав на земельні ділянки та боротьби з рейдерством

09 грудня 2017 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2017 року №925 «Деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки» (далі – Постанова №925), якою передбачено внесення змін до низки законодавчих актів, які регулюють відносини у сфері державної реєстрації нерухомості, зокрема земельних ділянок.

Прийняття Постанови №925 покликано, в першу чергу, для створення нових та удосконалення існуючих механізмів захисту майнових прав громадян та юридичних осіб від незаконних спроб посягання на нерухоме майно та недопущення здійснення тих чи інших реєстраційних дій, що можуть призвести до незаконної реєстрації (перереєстрації) земельних ділянок, які належать іншій особі.

Зокрема, передбачається, що державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 року, відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

Також, запроваджується перевірка наявності та автентичності кадастрового номера земельної ділянки в Державному земельному кадастрі вже під час формування державним реєстратором заяви в режимі реального часу.

Документом визначаються способи виправлення технічних помилок у разі виявлення державним реєстратором прав на нерухоме майно у отриманих з Державного земельного кадастру відомостях про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених з Державного реєстру земель.

Також, Постановою №925 визначено, що після доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, але не пізніше 01 березня 2018 року, дія розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2016 року №789-р «Про запровадження реалізації пілотного проекту щодо інформування у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» буде поширена на орендарів та інших осіб, які мають право користуватися чужими земельними ділянками.

Тобто, орендарі та інші особи, які користуються земельними ділянками зможуть отримувати інформацію про спроби провести реєстраційні дії з майном яке знаходиться у їх користуванні і, у разі, якщо ці дії проводяться без їхнього відома, швидко зреагувати на них. Раніше послуга з інформування про реєстраційні дії у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно надавалась виключно за умови наявності зареєстрованого права власності на окремий індивідуально визначений об'єкт нерухомого майна лише власнику

земельної ділянки.

Завдяки даній постанові ліквідуються прогалини в законодавстві, якими користувалися рейдери для захоплення чужого майна чи здійснення подвійної реєстрації сільськогосподарських земель. Таким чином, прийняття Постанови №925 забезпечить в майбутньому знищення такого поняття як «рейдерство» у сільськогосподарській сфері, та буде гарантувати захист майнових прав та інтересів як землевласників так і землекористувачів.

Головне територіальне управління
юстиції у Луганській області