



## АПРЕЛЬ 2015

### УКРАИНА ВВОДИТ ПАКЕТ МЕР ПО ДЕРЕГУЛЯЦИИ И УПРОЩЕНИЮ УСЛОВИЙ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА: ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Олег Бойчук

Советник  
Руководитель практики  
недвижимости  
o.boichuk@epam.ua

5 апреля 2015 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно упрощения условий ведения бизнеса (дерегуляция)» (далее - «**Закон о дерегуляции**»). Во исполнение ряда положений Закона о дерегуляции, принято постановление Кабинета Министров Украины № 137 от 18 марта 2015 года касательно некоторых вопросов упрощения порядка предоставления административных услуг в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений. Также 25 марта 2015 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законы Украины касательно уточнения полномочий нотариусов и особенностей регистрации производных имущественных прав не земельные участки сельскохозяйственного назначения» (далее – «**Закон о регистрации**»).

Указанные документы, на наш взгляд, являются первым существенным пакетом мер по дерегуляции в сфере недвижимости в последнее время. Тем не менее, это еще не реформа, и более существенные изменения находятся в работе (например, реформа органов архитектурно-строительного контроля).

Основные изменения, предусмотренные Законом о дерегуляции и Законом о регистрации:

1. Предусмотрена возможность передачи в аренду земельных участков, предназначенных для ведения личного крестьянского хозяйства. Заметим, что практика аренды земельных участков, полученных для ведения личного крестьянского хозяйства, существовала и раньше, однако вызвала ряд вопросов о правомерности такой аренды. Упомянутыми изменениями законодатель закрепил ее законность. Также установлено, что срок такой аренды не может быть меньше 7 лет, что является новеллой законодательства об аренде. Обратного действия этой статьи закон не предусматривает, однако новое условие необходимо учитывать при подписании новых договоров.
1. Несколько расширены виды права земельного сервитута. Вместо *права прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, других линейных коммуникаций* введено право на размещение временных сооружений (малых архитектурных форм). Однако законодательного определения временных сооружений (малых архитектурных форм) законодатель не предоставил, поэтому в будущем могут возникнуть вопросы касательно того, размещение каких именно временных сооружений дает право на сервитут.
1. Органам местного самоуправления предоставлены полномочия по осуществлению государственного архитектурно-строительного контроля и принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов, предоставления документов, дающих право на выполнение подготовительных и строительных работ, контроля за соблюдением договорных обязательств застройщиками, деятельность которых связана с привлечением средств физических лиц в строительство многоквартирных жилых домов. Однако закон не конкретизирует границы и способы осуществления таких полномочий. Это может привести к неодинаковому подходу в реализации таких полномочий на местах, а также дублированию органами местной власти определенных функций, которые на данный момент осуществляются государственными органами градостроительства и архитектуры. В общем, реформа органов архитектурно-строительного контроля только начинается, а потому следует ожидать



дальнейших законодательных изменений в этом направлении с акцентом на передачу полномочий местной власти.

- 1 В Законе «Об аренде земли» сокращен перечень существенных условий, которые должны быть включены в договор аренды земельного участка (с 11 до 3), а также исключен перечень документов, которые являются неотъемлемой частью договора аренды. Отсутствие хотя бы одного существенного условия или документа, которые являются неотъемлемой частью договора, формально давало основания для отказа в государственной регистрации или признания договора недействительным в судебном порядке. Указанные изменения позволят смягчить риски.
- 1 Предусматривается, что в случае расчетов по арендной плате за земельный участок в натуральной форме, такие расчеты должны соответствовать денежному эквиваленту стоимости товаров по рыночным ценам на дату внесения арендной платы. При этом механизм определения соответствия стоимости товаров рыночной цене не определен, что создает для арендатора риски при применении такой схемы расчета.
- 1 Отменена необходимость государственной регистрации договоров коммерческой концессии, которая фактически ранее не работала и была лишь административной преградой для заключения таких договоров.
- 1 Владельцам и нанимателям жилой недвижимости разрешено осуществлять работы по переоборудованию и перепланировке без получения разрешительных документов (кроме случаев, когда такие работы предусматривают вмешательство в несущие конструкции или инженерные системы). Стоит отметить, что данные изменения уже некоторое время существовали на уровне подзаконных нормативных актов, однако законодатель решил дополнительно закрепить их на уровне Жилищного кодекса. При этом вопрос переоборудования и перепланировки нежилой недвижимости, на данный момент, остается недостаточно урегулированным, в частности, в части определения того, какие работы требуют получения разрешительных документов, а какие - нет.
- 1 Предусмотрено, что при совершении нотариальных действий и / или при осуществлении регистрации прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка нотариусу не нужно будет предоставлять выписку из Государственного земельного кадастра. В частности установлено, что нотариус при помощи программного обеспечения Государственного земельного кадастра сам формирует выписку из Государственного земельного кадастра о земельном участке.
- 1 Регистрация прав, вытекающих из права собственности, на земельные участки сельскохозяйственного назначения может осуществляться нотариусом независимо от нотариального удостоверения договора, на основании которого возникает такое право. Регистрация производного права на земельный участок сельскохозяйственного назначения, право собственности на который оформлено до 1 января 2013 года, осуществляется одновременно с регистрацией права собственности на такой земельный участок (кроме случаев, когда право собственности на такой земельный участок уже зарегистрировано в Государственном реестре прав) на основании заявления владельца или приобретателя производного права. Такая регистрация может осуществляться без предоставления заявителем документа, на основании которого возникло право собственности, при условии наличия информации о земельном участке в Государственном земельном кадастре и до момента автоматизированного перенесения в Государственный реестр прав записей (сведений) о вещных правах и обременениях на земельные участки из Государственного реестра земель.
- 1 Установлено, что к 1 июля 2016 года должно быть выполнено автоматизированное перенесение записей Государственного реестра земель о правах на земельные участки и их обременения о субъектах таких прав и документы, удостоверяющие такие права, в Государственный реестр прав.