До створення ринку землі залишився один крок

1 січня 2012 року більшість норм Закону України «Про Державний земельний кадастр» набудуть чинності

Кадастровий номер земельної ділянки 3222459632:04:001:0064

Ним уперше на законодавчому рівні визначено основні аспекти функціонування єдиної кадастрової інформації про землі України.

Олександр ДЕМСЬКИЙ

– Кадастр землі запрацює в Україні з 1 січня 2012 року, камеральне наповнення буде завершено до 1 січня 2013 року, а от повний кадастр землі з усіма уточненнями, коли ми знатимемо характеристику кожного сантиметра землі, буде готовий до 2020 року, – каже **керівник Державного агентства земельних ресурсів Сергій ТИМЧЕНКО**.

Сьогодні для того, щоб пересічному громадянину зареєструвати земельну ділянку, треба обійти три установи.

Перший рівень реєстрації – звернення до приватної землевпорядної організації, яка готує проект земельної ділянки. Працівники землевпорядної організації не несуть жодної відповідальності за неправильну (зроблену з помилками) проектну документацію. Більше того, як правило, вони відмовляються безкоштовно виправляти свої ж помилки. Законодавством не визначено такого обов'язку землевпорядників, не обумовлено і термінів надання готового проекту земельної ділянки.

Згадані вимоги має врегулювати договір між замовником і землевпорядною організацією, однак остання не зацікавлена в цьому.

Другий рівень – подання документів до територіального відділення Держземагентства, де готують і видають висновок до проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок юридичним та фізичним особам. Це обійдеться у 150 гривень, очікувати доведеться близько 30 днів. За запис до Поземельної книги слід також відповідно сплатити.

Третій рівень – реєстрація земельної ділянки в єдиній централізованій електронній системі у місцевій філії Центру Державного земельного кадастру (ДЗК).

Після внесення інформації до електронного реєстру та отримання підтвердження знову звертаємося до Держземагентства, щоб отримати найцінніший папірець – державний акт на землю. Очікування може затягнутися на невизначений термін.

Трапляється, що на якомусь із перелічених етапів виявляється помилка. Отже, з того етапу всю процедуру необхідно пройти повторно.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» значно спрощує процедуру реєстрації прав на землю, робить її прозорішою в такий спосіб:

1. З 2012 року земельний кадастр вестиме лише Держземагентство, звертатися до інших установ чи організацій не буде необхідності. Для включення в реєстр документи можна буде подавати особисто чи направити поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

2. Реєстрація землі здійснюватиметься протягом 14 робочих днів із дня отримання відповідних документів від фізичної чи юридичної особи.

3. Через Інтернет можна буде безкоштовно ознайомитися з такою інформацією: про межі адміністративно-територіальних одиниць, кадастрові номери, цільове призначення земельних ділянок, вид функціонального використання земельної ділянки, нормативна грошова оцінка земель та земельних ділянок, угіддя земельної ділянки (із зазначенням контурів будівель, споруд, розташованих на земельній ділянці), обмеження у використанні земельних ділянок, розподіл земель між власниками і користувачами (зазначено: форму власності, вид майнового права). Тобто про земельну ділянку дізнаватимемося практично все, окрім персональних даних її власника.

4. Для продажу земельної ділянки подаються лише витяг з кадастру та оцінка ринкової вартості землі. Сьогодні для продажу землі потрібно надати нотаріусу довідку про відсутність обтяжень і обмежень, витяг із Поземельної книги, довідку про нормативну оцінку землі, довідку про ринкову вартість землі, державний акт про право власності на землю з кадастровим номером ділянки. До речі, державний акт буде не потрібен – документом, що підтверджує право власності, стане витяг із земельного кадастру.

5. З 2013 року на сайті Держземагентства можна буде побачити аерофотознімки меж усіх без винятку земельних ділянок, кадастрові номери ділянок, їхнє цільове призначення.

Проте закон, як на мене, має і деякі вади. Зокрема, відсутнє правове регулювання порядку ведення земельного кадастру, його установлюватиме Кабінет Міністрів, як і розмір плати за пошук, перегляд, копіювання й витяги з кадастру, а також за виправлення технічних помилок у кадастрі, порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок.

Довідка журналу Віче

Для державної реєстрації земельної ділянки в Державному кадастрі реєстратору потрібно буде подати:

– заяву за відповідною формою;

– оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;

– документацію із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки, у вигляді електронного документа;

– документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Як і до прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр», документацію із землеустрою замовлятимемо в ліцензованих приватних організаціях – землевпорядних – на таких само умовах та підставах, як і раніше.