**Реєстраційна система складає черговий іспит на зрілість**

*12 лютого 2014 року набула чинності постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Вона була ухвалена ще 17 жовтня минулого року.*

*Постанова покликана спростити реєстраційну систему, зробити її максимально комфортною для користувачів. Та чи впорається вона зі своїм завданням? Про це йшлося під час чергового засідання Національного прес-клубу з аграрних та земельних питань.*

Звісно, що впорається. Такої думки дотримуються представники державних інституцій, які мають стосунок до роботи реєстраційної системи. І серед них – голова Державної реєстраційної служби України Ігор Алексєєв.

Він визнав, що новації, запроваджені урядовою постановою, напрошувалися вже давно. Річ у тому, що з моменту запровадження реєстраційної системи, а це сталося на початку 2013 року, вона почала давати збої. І чим довше система функціонувала, тим помітнішими ставали її недоліки.

Понад усе це стосувалося довжелезних черг. Вони розтягувалися не на години і навіть не на дні. На реєстраційні рішення власники земельних ділянок і їх орендарі мусили чекати місяцями, і черги погрожують розтягтися на роки.

На те було багато причин. На одній з них зупинився Ігор Алексєєв. За його словами, Державній реєстраційній службі гостро бракує фахівців, які безпосередньо здійснюють реєстраційні дії. У більшості випадків на район припадає по одному, у кращому разі – по двоє таких спеціалістів.

Причина об’єктивна, а відтак, і нарікань не повинно бути, адже всі мусимо розуміти – кадри вирішують все. А коли їх бракує, то й рішень не може бути забагато.

Ігор Алексєєв пообіцяв уже найближчим часом збільшити штат реєстраторів і, що важливо, – не в центральному офісі, а на місцях. Отож, є надія, що черги, котрі зчинилися в реєстраційних офісах, якщо і не розсмокчуться повністю, то значно скоротяться. Відтак, землевласники та землекористувачі вкотре мають запастися терпінням.

Однак Ігор Алексєєв виявився більшим оптимістом, аніж чекали не лише присутні на засіданні Прес-клубу журналісти, а й численні фахівці з земельних питань. Здебільшого вони представляли громадські сільгоспвиробничі організації та самих сільгоспвиробників.

Ігор Алексєєв запевнив, що уряд запропонував не косметичні зміни, а дійсно ґрунтовні. Вони стосуються як інформаційних технологій, так і спрощення реєстраційних процедур.

Зокрема, власник втраченого державного акту може отримати його копію не в суді, а у державного реєстратора. І справа не лише в тім, що за такої схеми значно прискорюється процес вирішення питання. Власнику загубленого держакту не доведеться витрачатися на суттєві судові витрати.

Зрештою, можна позбутися безпосереднього контактування з реєстратором. Для цього достатньо скористатися послугами «Укрпошти». Покладіть до конверту реєстраційні документи, надішліть їх до реєстраційного офісу, і далі займайтеся свою виробничою справою.

«В Україні нараховується понад 14 тис. відділень «Укрпошти», і тому такий потужний ресурс треба використати», - сказав Ігор Алексєєв.

Проте, якщо уважно послухати голову Державної реєстраційної служби, то навіть «Укрпошта» з її можливостями – це вже вчорашній день. Якщо хочете встигати за часом, то маєте скористатися послугами Інтернету. А таку можливість урядова постанова надає. Вона, зокрема, передбачає, що реєстраційні документи можна подавати і в електронному вигляді.

«Отож, спроститься документообіг, черги мають скоротитися, а сільгоспвиробникам на них не доведеться витрачати свій час», - резюмував Ігор Алексєєв.

Що буде саме так, учасників засідання Прес-клубу мали переконати статистичні дані Державної реєстраційної служби. Згідно з ними, у перші 2 місяці 2013 року було внесено близько 34 тис. записів на реєстрацію прав на земельні ділянки, а за аналогічний період уже поточного року ця кількість збільшилася у понад 10 разів і становить майже 365 тис. таких записів.

Якщо взяти до уваги, що відомості з Державного реєстру прав стають все більш доступними, то з усього виходить, що з реєстраційними процедурами цього року і в подальшій перспективі взагалі не виникатиме жодних проблем. І сільгоспвиробники більше не матимуть того головного болю, який донедавна нагадував хронічний і мав стосунок до реєстрації земельних часток (паїв) та їх обробітку на умовах оренди.

Тим більше, що Державний земельний кадастр нарешті налагодив тісну співпрацю з Державним реєстром прав. Протягом минулого року вони ніяк не могли налагодити обмін інформацією, хоча це передбачалося самою земельно-реєстраційною реформою.

Директор департаменту Державного земельного кадастру Ігор Славін запевнив: «Ми тісно співпрацюємо з Державним реєстром прав. Державний земельний кадастр з Державним реєстром прав поєднані відповідними технічними та технологічними процедурами обміну інформації».

На підтвердження свої думки Ігор Славін навів дані, згідно з якими Державний земельний кадастр торік зареєстрував 1,3 млн. земельних ділянок. Відомості про них уже передані до Державного реєстру прав. Натомість від нього одержав 2 млн. повідомлень про зареєстровані права на земельні ділянки. «Це як первинні права, так і вторинні, похідні, зокрема, йдеться про договори оренди», - уточнив Ігор Славін.

Та, як видно, поширена представниками державних інституцій інформація виявилася не дуже переконливою. У опонентів виявилися свої козирі. Використовуючи їх, вони намагалися довести, що урядове рішення щодо спрощення процедури реєстраційних дій залишається половинчастим. Воно якщо і полегшить життя сільгоспвиробникові, не вирішить всіх тих проблем, з якими вони стикаються при реєстрації земельних ділянок та договорів оренди.

Позиція голови Аграрного союзу України Геннадія Новікова підкуповує свою простотою. Вона зводиться до одного – сільгоспвиробники або власники земельних ділянок (паїв) мають подати до реєстраційного органу реєстраційні документи і після цього чекати від нього готового рішення.

«Позиція товаровиробників така: ви там що хочете, те й робіть, як хочете, так і реєструйте, як хочете, так і обмінюйтесь якою завгодно інформацією. Я прийшов до певної людини, віддав йому підписаний двома сторонами договір, певні документи, він їх подивився, зареєстрував у книзі реєстрації договорів чи в якійсь іншій, а решта мене не цікавить. Нехай що хочуть, те й і роблять. Це не моя справа. Бо я повинен орати, сіяти, збирати врожай і годувати державу».

І далі: «Нехай чиновники ходять один до одного і домовляються, як реєструвати. Між собою нехай домовляються. Скільки хабарів будуть давати один одному. Бо коли чиновники між собою спілкуються, то там немає місця тому, про що я сказав. А коли бізнес заходить, то це місце одразу знаходиться».

Геннадій Новіков впевнений, що землевласники та землекористувачі взагалі не мають ходити до реєстраторів. Вони повинні знати лише одну дорогу – до сільської ради, співробітники якої зобов’язані ходити за всіма реєстраційними та кадастровими інстанціями та вирішувати всі організаційні питання, які постали перед їх односельцями.

Свої побажання висловила й начальник юридичного департаменту Асоціації «Земельна спілка України» Анна Матвієнко. Зокрема, вона нагадала про задавнену проблему, про яку в Державній реєстраційній службі та в Державному земельному кадастрі чомусь воліють не згадувати. Йдеться про те, що свого часу інформація про власників та користувачі земельних ділянок з Державного реєстру земель не була перенесена до Державного реєстру прав на нерухоме майно.

«Це потягло за собою додаткові проблеми. Начебто держава вже зареєструвала і гарантувала права власності, користування громадян, інших суб’єктів до 2013 року, але якщо певний суб’єкт вважав за потрібне щось зробити із земельною ділянкою, відчужити її або укласти інший договір, то мусив повторно реєструвати свої права власності і права користування у новоствореному реєстрі прав. Це створило додаткове навантаження як на громадян та інших суб’єктів земельних відносин, так і на державних реєстраторів, які не справляються зі свою роботою», - зазначила Анна Матвієнко.

«Іншою проблемою, яку ми мусимо вирішувати, є недостатня публічність кадастрових та реєстраційних даних. Так, на сьогодні ми маємо публічну кадастрову карту. Кожен може зайти й у вільному доступі в Інтернеті поглянути на неї. Але проблема полягає в тому, що ні Державний земельний кадастр, ні Державний реєстр прав на нерухоме майно не дають можливості дізнатися, хто є власником або користувачем земельної ділянки. Як показує практика європейських країн, така інформація все ж таки має бути відкритою».

Анна Матвієнко також послалася на недосконалість чинного земельного законодавства. Скажімо, закон «Про державний земельний кадастр» та Земельний кодекс вже не передбачають видачі державних актів на право власності на земельні ділянки, а в ряді інших законодавчих актів таке поняття, як «державний земельний акт» наразі зберігається. Наприклад, його містять закони «Про фермерське господарство», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та деякі інші.

За подальше вдосконалення реєстраційної системи висловився і головний юридичний радник Проекту USAID «АгроІнвест» Павло Кулинич. Його аргумент: «Завдяки недолікам існуючої системи державної реєстрації прав, за підрахунками Українського клубу аграрного бізнесу, в Україні цього року не буде засіяна площа сільськогосподарських земель, з якої можна зібрати 7 млн. тонн зерна».

Причину цієї проблеми Павло Кулинич вбачає в тому, що «нинішня система державної реєстрації прав не забезпечує вчасну реєстрацію великої частини земельних ділянок і прав на них».

«Мова, зазвичай, йде про ті земельні ділянки, які були зареєстровані раніше, а відомості про них не перенесені до тих реєстрів, які ми ведемо з 1 січня 2013 року. І про ті земельні ділянки, які не мають кадастрового номера», - уточнив Павло Кулинич.

Коли власникам таких земельних ділянок доводиться укладати з сільгоспвиробниками договори про оренду землі, вони не можуть бути зареєстровані в Державному реєстрі прав на нерухоме майно. А все через те, що права власності на такі ділянки не зареєстровані все тим же Державним реєстром прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром. Відтак, такі ділянки не мають кадастрових номерів.

«Щоб все це зробити, потрібна величезна сума грошей, велика кількість землевпорядників та чимало часу», - підсумував Павло Кулинич.

Задавнене питання, яке дотепер не втрачає своєї актуальності, - що робити? Відповідь Павла Кулинича: «Треба рятувати ситуацію в економіці, зокрема, в системі державної реєстрації прав. Ряд напрацювань, які містяться в урядовій постанові «Про затвердження порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень», є слушними. Однак коли поспіхом намагаються вирішити деякі проблеми, припускаються й помилок».

В урядовій постанові, за словами Павла Кулинича, такі помилки мають місце. Головна з них – це неповна відповідність цього документа закону «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно».

Тож, дійшли висновку учасники засідання Прес-клубу, добре те, що уряд посприяв удосконаленню реєстраційної системи. Це полегшить життя тим, хто володіє землею і працює на ній. Але погано те, що реєстраційна система наразі потребує подальших новацій. А це свідчить про те, що вона досі залишається недосконалою, тож не на повну міру відповідає інтересам тих, хто користується її послугами.

**Тарас ТЕРНІВСЬКИЙ,**

**Національний прес-клуб з аграрних та земельних питань**