

УДК 528:711

МИТРОФАНОВА Е.И. (ДонНТУ)

## ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ РЕФОРМИРОВАНИЯ ИНСТИТУТА ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

*Рассматриваются вопросы по формированию объектов недвижимости в условиях реформирования института прав собственности, которые тесно связаны с решением фундаментальной проблемы разработки концепции объекта недвижимости (или структуры прав собственности на объект) и соответствующей процедуры формирования объекта недвижимости, связанной с установлением технических, экономических характеристик объекта и установлением его юридического статуса.*

Переход к цивилизованным формам рыночных отношений предусматривает реформирование многих направлений и сфер социально-экономического развития государства и общества, включая совершенствование процесса земельного устройства и его правового обеспечения [1]. Переход от централизованной административно-командной экономической системы к рыночной — это неизвестный маршрут. Ни одна из стран в истории не проходила этот маршрут в таком масштабе. Поэтому, многие проблемы, с которыми сталкиваются страны с переходной экономикой, неизвестны для стран с развитой рыночной системой. К одной из таких проблем относится задача формирования объектов недвижимости, которая заключается в установлении технических, экономических характеристик и юридического статуса объектов недвижимости. Именно установление юридического статуса объектов недвижимости в ходе правового оформления земельных отношений является одной из острейших проблем экономической жизни Украины. Этому способствует два основных обстоятельства: во-первых, конституционное признание частной (негосударственной) собственности на землю и, во вторых, объективно изменившееся соотношение земельного (публичного) и гражданского (частного) права в регулировании землепользования [2].

Постановлением Верховной Рады Украины от 18.12.1990 г. все земли Украины объявлены объектом земельной реформы, которая является составной частью экономической реформы, осуществляемой в Украине в связи с переходом экономики страны к рыночным отношениям. Основной целью земельной реформы является создание благоприятных условий для всестороннего и равноправного развития всех форм собственности и пользования землей. Земельный кодекс в новой редакции от 13.03.1992 г. законодательно восстановил институт частной собственности на землю.

Фактическое появление частной собственности на землю неизбежно повлекло возникновение и развитие ограниченных прав на землю. Вся история цивилизации свидетельствует, что право частной собственности на землю никогда не было и не может являться единственной правовой формой отношений землепользования. Из-за ограниченности природного ресурса — земли, неизбежно возникают не только многочисленные ограничения прав собственников земельных участков в пользу общественных интересов, но и признаваемые законом права ограниченного использования этих участков другими лицами (не собственниками). Развитие и совершенствование института ограниченных прав пользования было приостановлено в Украине по объективным историческим причинам, а именно в связи с ликвидацией института прав частной собственности на землю. Поэтому в настоящее время исследование этого

института и изучение возможностей его практического использования становится особенно актуальной задачей. Более того, именно применение института ограниченных прав пользования позволит снять остроту политических дискуссий по поводу установления частной собственности на землю. Корректное, четкое и ясное определение и оформление прав всех субъектов на землю при соблюдении баланса интересов частных собственников, инвесторов и общественности приведет к оптимальному землепользованию, повышению эффективности землепользования и экономическому росту.

Анализ имеющихся в мировой практике подходов к формированию объекта недвижимости показывает, что содержание процедуры определяется принятой в стране концепцией объекта недвижимости.

В международной юридической практике понятие недвижимости трактуется по-разному. Обобщая имеющиеся в законодательствах западноевропейских стран определения, недвижимость (или объект недвижимости, или недвижимое имущество) определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). То есть, в данном случае недвижимость — это участок земли со всеми зданиями, сооружениями, благоустройством (улучшениями), находящимися на этом участке. Такое понятие недвижимости является основополагающим для формирования западной концепции земли и прав на недвижимость, которую кратко можно охарактеризовать следующим образом:

- земля (земельные участки) необходимы для осуществления с/х деятельности и для застройки;
- землю можно всегда купить, продать, обменять, арендовать, заложить, распоряжаться недвижимостью (улучшениями) на ней;
- земля может быть оценена - она имеет цену согласно основным правилам спроса и предложения;
- право собственности на объект передаются субъекту;
- принцип «*superficies solo cedit*» устанавливает, что право на землю определяет (в логической последовательности) право на улучшения.

На основании сформулированной концепции недвижимости в этих странах осуществляется процедура формирования объектов недвижимости. В наиболее обобщенном виде содержание работ по формированию объекта недвижимости можно представить в следующем виде:

1. Оформление и подписание договора (купли, продажи, мены, дарения);
2. Оценка стоимости (определение цены объекта);
3. Кадастровая процедура:
  - 3.1. Юридическая экспертиза;
  - 3.2. Планирование;
  - 3.3. Измерения;
  - 3.4. Принятие решения;
  - 3.5. Занесение данных о сформированном объекте в базу данных кадастра (включая присвоение кадастрового номера).
4. Регистрация прав собственности;
5. Оценка для налогообложения (для уплаты госпошлины).

Из этой процедуры следует, что этап юридической экспертизы, связанный с определением юридических параметров объектов (сторон правоотношений и их взаимоотношений по поводу владения, пользования и распоряжения объектом) является определяющим для остальных этапов.

В процессе формирования объекта недвижимости необходимо определить три стороны правоотношений: объекта, субъекта и прав собственности (рис. 1).

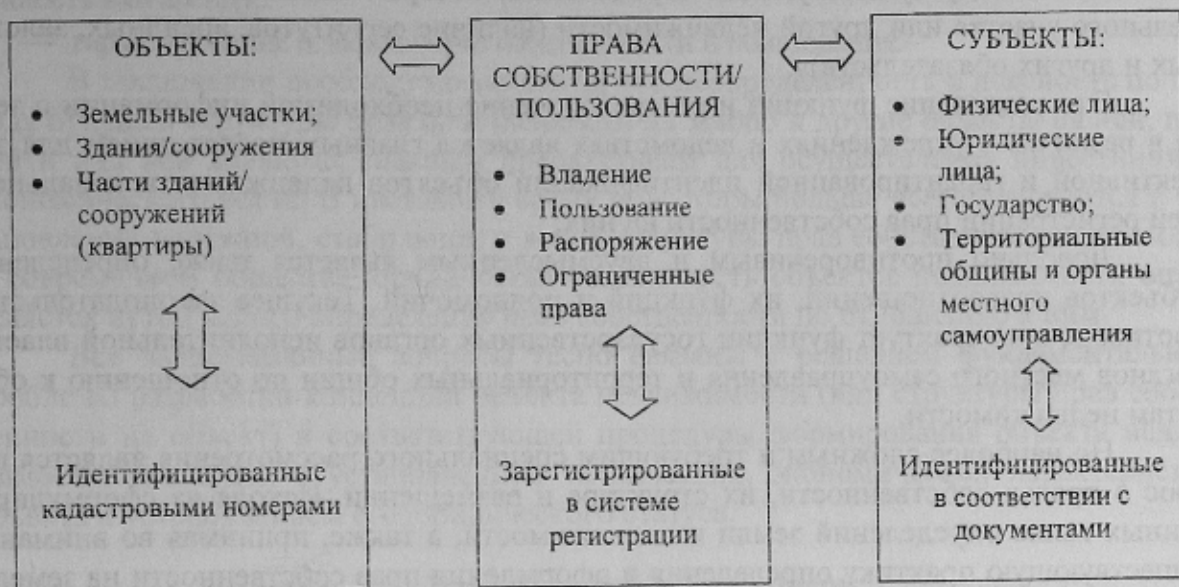


Рис. 1. Взаимосвязь сторон правоотношений по поводу формирования объекта недвижимости

Анализ текущего законодательства и публикаций показывает, что в настоящее время в Украине нет четкой и ясной позиции в отношении всех сторон этих правоотношений и, соответственно, не разработаны процедуры формирования объектов.

Объектом правоотношений выступает земельный участок, недвижимость или объект недвижимости. Понятие недвижимости в Украине трактуется иначе, чем в западноевропейской системе. В юридической практике широко используются следующие определения:

1. Земельный участок — часть земной поверхности, включая слой плодородного грунта, которая имеет фиксированные границы, площадь, месторасположения и правовой статус [3];

2. Недвижимое имущество (недвижимость) — вид имущества, перемещение которого без причинения ему вреда невозможно или ограничено; к недвижимому имуществу относятся земельные участки, размещенные на них здания, сооружения и их части [3].

Из приведенного определения следует, что здания и сооружения относятся к недвижимости независимо от земельного участка. Это обусловлено объективными историческими причинами. Начиная с 1918 г., земля была исключена из сферы товарно-денежных отношений вследствие ее национализации и установления государственной монополии собственности на землю. В то же время, здания и сооружения, а также их части (квартиры) продолжали функционировать как объекты собственности. Таким образом, из-за исторического восприятия, концептуально земля и здания рассматриваются по-разному. Логической связью между землей и улучшениями (зданиями) пренебрегают, и права на землю или здания теперь передаются независимо друг от друга. Разделены также и функции кадастра земли и строений, расположенных на ней и два различных учреждения ответственны за их ведение: органы земельных ресурсов и Бюро технической инвентаризации (БТИ). Информация о земельных участках накапливается в системе органов Госкомзема, операции с недвижимостью осуществляют и фиксируют местные органы Мигюста, а застроенные

территории контролируют Госкомградостроительства и Госкоммухоз. Как справедливо отмечено в [4], «в таких условиях инвестору трудно быстро и точно определиться по поводу существующих ограничений, которые касаются конкретного земельного участка или другой недвижимости (наличие сервитутов, арендных, залоговых и других обязательств)».

Это разделение функций и рассредоточение необходимой информации о земле в различных учреждениях и ведомствах является главным препятствием для эффективной и гарантированной идентификации объектов недвижимости и дальнейшей регистрации прав собственности на них.

Довольно противоречивым и двусмысленным является также определение субъектов правоотношений, их функций и полномочий. Текущее законодательство противоречиво трактует функции государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и территориальных общин по отношению к объектам недвижимости.

Но наиболее сложным и требующим специального рассмотрения является вопрос о правах собственности, их структуре и размещении. Исходя из сформулированных выше определений земли и недвижимости, а также, принимая во внимание существующую практику определения и оформления прав собственности на земельные участки в ходе проведения мероприятий по земельной реформе, следует сделать вывод о возможности размещения прав собственности в пространстве: над землей, под землей и непосредственно на земле. Это соответствует следующим, реально существующим ситуациям:

- права собственности на земельный участок и здание на участке имеет один и тот же субъект;
- право собственности на землю и здания принадлежат разным субъектам;
- право собственности на квартиру (часть здания) и право собственности на землю принадлежат разным субъектам;
- размещение части здания под землей (помещения в подземных переходах, подвальных и цокольных частях зданий): субъекты права на землю и подземные объекты - различны;
- размещение объектов инфраструктуры над землей (линии электропередачи и связи, надземные трубопроводы) — субъекты прав различны;
- размещение объектов инфраструктуры под землей (подземные трубопроводы, метрополитен) — субъекты прав различны.

В настоящее время большое внимание в литературе уделяется вопросу установления в Украине системы регистрации прав собственности. Не преуменьшая важности этого вопроса, все же необходимо акцентировать внимание на то, что перед внесением в регистр данных о правах, необходимо их корректно определить. Определение прав предшествует процессу регистрации, а в настоящее время не существует ни законодательного, ни методического обеспечения описания прав для вышеописанных случаев.

В связи с этим, задача формирования объектов недвижимости является приоритетной для Украины. Тщательному исследованию подлежат возможность и процедуры размещения прав собственности на объекты недвижимости в 3-х мерном пространстве.

Решение этой задачи связано со следующими основными вопросами:

- юридическое определение и оформление прав собственности;

- точная идентификация объектов и субъектов прав собственности;
- процедура передачи объектов недвижимости из государственной в частную собственность или аренду;
- гарантирование и защита прав собственности и пользования.

В заключении необходимо заметить, что неопределенность и неясность по поводу будущей структуры прав собственности на землю и другие объекты на ней, под ней и над ней являются главным препятствием для осуществления инвестиций и экономического роста. В настоящее время инвесторы больше всего нуждаются в установлении надежной, стабильной и ясной структуры прав собственности на землю. В современном обществе юридическая безопасность объектов недвижимости определяется путем ясного определения прав собственности по отношению к ним.

Все вышеуказанные вопросы тесно связаны с решением фундаментальной проблемы разработки концепции объекта недвижимости (или структуры прав собственности на объект) и соответствующей процедуры формирования объекта недвижимости, связанной с установлением технических, экономических характеристик объекта и установлением его юридического статуса.

#### Библиографический список:

1. Андрейцев В.І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні // Навчально-практичний посібник. — К.: Істина, 1999.
2. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М.: Статут, 2000
3. Законодавство України про нерухомість // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. — К.: Юрінком, 1999. — №4.
4. Холл Дж., Чабанюк В.С., Бережна Н.В. Програма забезпечення швидкої реєстрації прав власності: практичний підхід // Вісник геодезії та картографії. — Київ, 1998. — № 3.

© Митрофанова Е.И., 2001

УДК 528:711

МИТРОФАНОВА Е.И., ГАНЗЕНКО Т.В., ОСИПОВ А.Н. (ДонНТУ)

#### РАЗРАБОТКА ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

*Рассматриваются вопросы по разработке информационного обеспечения для проведения оценки земли и недвижимого имущества. Разработка подобных информационных систем является перспективным направлением деятельности, так как способствует созданию полноценной профессиональной системы оценки в Украине. Потенциальными потребителями таких систем являются как государственные, так и негосударственные структуры, оказывающие профессиональные услуги на рынке земли и недвижимости.*

Восстановление института частной собственности на землю в Украине привело к необходимости формирования новой концепции земли и недвижимого имущества (недвижимости). Понимание земли исключительно, как средства сельскохозяйственного производства и операционного базиса для размещения производительных сил страны, постепенно трансформируется в понимание земли, как ценного и важного товара, способного при правильном и разумном использовании приносить доход, постоянный и возрастающий с течением времени. Такое понимание связано с вклю-