



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

9 ноября 2016 года

РАСПОРЯЖЕНИЕ

885р

№

г. Тирасполь

О Заключении Правительства
Приднестровской Молдавской Республики
на проект постановления Верховного Совета
Приднестровской Молдавской Республики
«О толковании пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса
Приднестровской Молдавской Республики
во взаимосвязи с нормами пункта 2 статьи 41,
пункта 6 статьи 23, пункта 4 статьи 24,
статей 46, 48, 99 Земельного кодекса
Приднестровской Молдавской Республики
в вопросе о том, с какого момента возникают права и обязанности
землевладельцев, землепользователей и арендаторов
в отношении земельных участков, которые им переданы»

В соответствии со статьями 72, 76-6 Конституции Приднестровской Молдавской Республики:

1. Направить Заключение Правительства Приднестровской Молдавской Республики на проект постановления Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики «О толковании пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики во взаимосвязи с нормами пункта 2 статьи 41, пункта 6 статьи 23, пункта 4 статьи 24, статей 46, 48, 99 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в вопросе о том, с какого момента возникают права и обязанности землевладельцев, землепользователей и арендаторов в отношении земельных участков, которые им переданы» (папка № 264 (VI)), представленный в качестве законодательной инициативы депутатом Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики Ковалем Е.М., на рассмотрение в Верховный Совет Приднестровской Молдавской Республики (прилагается).

2. Назначить официальными представителями Правительства Приднестровской Молдавской Республики при рассмотрении данного законопроекта в Верховном Совете Приднестровской Молдавской Республики министра юстиции Приднестровской Молдавской Республики Зварыч О.В.,

начальника Главного управления правотворчества и юридической экспертизы
Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики
Дроздюка А.Г.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА



П.ПРОКУДИН

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Распоряжению Правительства
Приднестровской Молдавской
Республики
от 9 ноября 2016 года № 885р

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Правительства Приднестровской Молдавской Республики
на проект постановления Верховного Совета
Приднестровской Молдавской Республики
«О толковании пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса
Приднестровской Молдавской Республики
во взаимосвязи с нормами пункта 2 статьи 41,
пункта 6 статьи 23, пункта 4 статьи 24,
статей 46, 48, 99 Земельного кодекса
Приднестровской Молдавской Республики
в вопросе о том, с какого момента возникают права и обязанности
землевладельцев, землепользователей и арендаторов
в отношении земельных участков, которые им переданы»

Рассмотрев проект постановления Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики «О толковании пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики во взаимосвязи с нормами пункта 2 статьи 41, пункта 6 статьи 23, пункта 4 статьи 24, статей 46, 48, 99 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики в вопросе о том, с какого момента возникают права и обязанности землевладельцев, землепользователей и арендаторов в отношении земельных участков, которые им переданы» (папка № 264 (VI)), представленный в качестве законодательной инициативы депутатом Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики Ковалем Е.М., Правительство Приднестровской Молдавской Республики считает невозможным его принятие по следующим основаниям.

В проекте постановления определено, что с момента возникновения установленных пунктом 1 статьи 40 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, статьями 282, 285 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики оснований возникновения земельных прав лицо приобретает статус землепользователя и права землепользователя, установленные пунктом 6 статьи 23, статьями 46, 99 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, а также корреспондирующие данным правам обязанности, перечисленные в пункте 4 статьи 24, статье 48 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики и закрепленные соответствующим договором на право землепользования. Исходя из содержания норм пункта 1 статьи 21, статей 22-26, пункта 1 статьи 41, статей 46, 48 и 99 Земельного кодекса

Приднестровской Молдавской Республики проект постановления содержит вывод о том, что Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики разделяет понятие и правовой статус права на землю граждан и юридических лиц, определяя в качестве такового сам вид вещного права (статья 21 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики), и непосредственно земельные права, перечисленные в пункте 6 статьи 23, статьях 46, 99 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики. Также акцентируется внимание на том, что Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики не определяет юридический факт государственной регистрации права на землю, права землепользования в качестве основания для возникновения земельных прав, прав землепользования и не предусматривает возникновения земельных прав из свидетельства о государственной регистрации права, определяя такое (свидетельство о регистрации права) в качестве документа, удостоверяющего право на землю (статья 44 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики), но не в качестве основания возникновения права на землю. Таким образом, согласно проекту постановления, в соответствии с пунктом 2 статьи 41 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики и пунктом 1 статьи 142 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики государственной регистрации подлежит вещное право на землю, виды которого перечислены в статье 21 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, но не земельные права, права землепользования, которые возникают из юридических фактов и действий, перечисленных в пункте 1 статьи 40 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, статьях 282, 285 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики. К числу возникших по указанным выше основаниям земельных прав относятся и предусмотренные статьей 99 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики права на судебную защиту способами, установленными гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики, и способами, устанавливаемыми действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, а также Земельным кодексом Приднестровской Молдавской Республики.

С выводами, содержащимися в проекте постановления, о толковании нельзя согласиться ввиду следующих доводов.

Необходимость установления института государственной регистрации недвижимости изначально была предусмотрена Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики (статья 142 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики) и преследовала несколько целей:

- а) придать предельную открытость правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах;
- б) ввести государственный контроль над совершением сделок с недвижимым имуществом (переход прав на нее) и тем самым защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований;

в) внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимость на всей территории Приднестровской Молдавской Республики.

Данные положения нашли свое развитие в Законе Приднестровской Молдавской Республики от 20 октября 2011 года № 188-3-V «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (САЗ 11-42) (далее – Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество). Так, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики (пункт 1 статьи 2 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество). Под объектами недвижимого имущества понимаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания (сооружения), жилые и нежилые помещения, комплексы недвижимого имущества, объекты незавершенного строительства.

Кроме того, статья 41 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики устанавливает, что права на земельные участки, предусмотренные статьей 21 данного Кодекса, подлежат государственной регистрации уполномоченным органом.

Учитывая указанные положения действующих законодательных актов Приднестровской Молдавской Республики, государственная регистрация прав на земельные участки имеет следующее значение.

Во-первых, только с момента государственной регистрации прав на земельный участок можно считать данные права возникшими. Это утверждение основано на норме пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики, согласно которой права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Принимая во внимание, что Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики устанавливает необходимость государственной регистрации прав на земельные участки, на них распространяется указанная норма. Данный вопрос имеет важное практическое значение, поскольку без государственной регистрации права на земельный участок (а в ряде случаев также и сделок с земельным участком) даже при наличии акта государственного или муниципального органа, договора или судебного решения, предоставляющего (устанавливающего, признающего) право на участок, отсутствуют юридические основания для осуществления субъектом, у которого должно возникнуть соответствующее право, соответствующих правомочий. Без регистрации права на земельный участок:

а) невозможно передать такой земельный участок, а значит и расположенные на нем здания, строения, сооружения в ипотеку;

б) невозможно передать такой земельный участок в аренду или субаренду;

в) невозможно продать, подарить, обменять права на земельный участок;

г) невозможно зарегистрировать права на возводимые на нем объекты недвижимости;

д) наследники лица, которое не зарегистрировало права на земельный участок, не смогут оформить наследство на этот участок.

Исключением из указанного правила являются те случаи, когда отсутствие необходимости в государственной регистрации соответствующего права (сделки) непосредственно следует из закона. Например, в силу пункта 4 статьи 44 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики не подлежат государственной регистрации договоры аренды (субаренды) земельных участков, заключенные на срок менее чем один год.

Во-вторых, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Данное правило, установленное статьей 2 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, по сути означает, что никакие иные юридические акты, включая решения органов власти, решения судов и так далее, не могут рассматриваться в качестве достаточного доказательства принадлежности тому или иному лицу соответствующего права на земельный участок. Они являются лишь основаниями для возникновения права на участок посредством его государственной регистрации.

В-третьих, зарегистрированное право на земельный участок может быть оспорено только в судебном порядке (статья 2 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество). Данное правило фактически является одной из предусмотренных законодательством гарантий устойчивости зарегистрированного права на земельный участок. Оно означает, что при наличии у юридического или физического лица документов, свидетельствующих о произведенной регистрации его права на земельный участок, данное право может быть прекращено или признано недействительным лишь на основании судебного решения.

Действительно, Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики разделяет понятие и правовой статус права на землю граждан и юридических лиц, определяя в качестве такового сам вид вещного права (статья 21 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики), и непосредственно земельные права, перечисленные в пункте 6 статьи 23, статьях 46, 99 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики. Однако в данном случае необходимо отметить, что земельные права землевладельцев, землепользователей и арендаторов, определенные пунктом 6 статьи 23, статьях 46, 99 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, возникают только с момента осуществления государственной регистрации прав, установленных статьей 21 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, после чего граждане и юридические лица приобретают статус землевладельцев, землепользователей и арендаторов,

что подтверждается нормой пункта 2 статьи 41 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, в соответствии с которой государство признает права граждан и юридических лиц на землю и защиту государством неприкосновенности этих прав с момента выдачи документов, удостоверяющих права на землю, прошедших государственную регистрацию.

Формирование у лица права на землю проходит в несколько этапов, на первом из которых уполномоченным органом государственной власти, в ведении которого находится соответствующий земельный участок, в соответствии со статьями 11-17 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики принимается решение о выделении земельного участка и осуществляется отвод земельного участка в натуре. На этом этапе у субъекта возникшего земельного правоотношения появляется право на заключение с уполномоченным органом государственной власти договора на соответствующее право владения, пользования либо аренды земельного участка. Следующим этапом формирования права является заключение договора на соответствующее право владения, пользования либо аренды земельного участка. Заключение указанного договора позволяет лицу, которому предоставлен земельный участок, обратиться в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации соответствующего права, что, в свою очередь, позволит данному лицу приобрести статус правообладателя и осуществлять свои земельные права и обязанности в полном объеме.

При этом необходимо отметить, что при осуществлении государственной регистрации прав регистрирующий орган проводит:

- а) проверку наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа государственной власти;
- б) проверку наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;
- в) правовую экспертизу документов и проверку законности сделки;
- г) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

Необходимо отметить, что действительно, в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Закона, признаются юридически действительными. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей путем подтверждения. Однако данная норма применима только в том случае, если права, возникшие до вступления в силу Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, были зарегистрированы в соответствии с действовавшим на момент возникновения указанных прав законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Также, учитывая проводимую в настоящее время гармонизацию законодательства Приднестровской Молдавской Республики

с законодательством Российской Федерации, особо необходимо отметить, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации возникновение прав собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов в отношении земельных участков, которые им переданы, напрямую связано с моментом государственной регистрации соответствующего права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Принятие данного постановления нивелирует значение процедуры государственной регистрации, изначально заложенной в Земельный кодекс Приднестровской Молдавской Республики в целях признания, соблюдения и защиты прав на землю, что приведет к утрате полноты сведений о правах на земельные участки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним – единой государственной информационной базе, предоставляющей сведения всем заинтересованным лицам. В условиях отсутствия полноценного земельного кадастра концепция толкования, отраженная в проекте постановления, является недопустимой.

