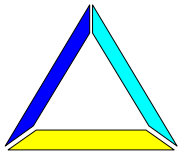
Інститут Економічних Досліджень та Політичних Консультацій в Україні
Німецька Консультативна Група з Питань Економічних Реформ

01034 Київ, вул. Рейтарська, 8/5-А, тел. (+38044) 228-6342, 228-6360, факс 228-6336
E-mail: institute@ier.kiev.ua, http://www.ier.kiev.ua



T17

Інституційні аспекти розвитку ринку землі в Україні

Резюме

Протягом останніх років в Україні спостерігалось становлення приватної власності на землю, що було позитивним результатом процесу приватизації сільськогосподарських земель. Більше половини сертифікатів на право на земельну частку (пай), які були видані колишнім членам сільськогосподарських підприємств, були замінені на державні акти на право приватної власності на земельні ділянки. Але це є лише першим кроком у побудові ринку сільськогосподарської землі в Україні. На сьогоднішній день купівля землі заборонена мораторієм, який має бути відмінений з 1 січня 2005 року. Для того, щоб завершити процес приватизації і забезпечити нормальне функціонування ринку землі в майбутньому, українські політики мають до січня 2004 розробити інституційну програму функціонування ринку землі, яка б визначала інституційні засади продажу землі і володіння нею. Важливими аспектами цієї інституційної програми мають бути: а) кадастровий моніторинг, в) планування використання земельних ресурсів в рамках відповідного законодавства, с) реєстрація прав власності на землю, д) реєстрація застави та інших зобов'язань, пов'язаних із власністю на землю, і е) вирішення конфліктів.

Міжнародний досвід свідчить про те, що не існує єдиного оптимального прикладу того, якою повинна бути ця інституційна програма. Україна вирішила покласти вирішення цього питання на Держкомзем, віддавши перевагу таким чином централізованому підходу, хоча децентралізований підхід також дискутується. При цьому, основною проблемою централізованого підходу є недостатність конституційних противаг та інституційного балансу, що створює передумови для концентрації влади Держкомземом при виконанні поставлених перед ним завдань. Враховуючи особливості, які є в Україні, ми хотіли би рекомендувати наступне:

- Ефективність: має бути гарантовано недорогий і нетривалий процес укладання угод, що може бути досягнуто шляхом скорочення кількості бюрократичних процедур

⇒ Найкраще ефективність може бути досягнута шляхом створення однієї національної державної установи з місцевими відділами для реєстрації землі та здійснення всіх угод, з нею пов'язаних.

- Принцип перевірок і збалансованості між конституційними гілками влади: система повинна підпорядковуватись законам і не викликати конфліктів інтересів державних організацій

⇒ Надання місцевому органу з питань реєстрації прав на нерухомість такого юридичного статусу, при якому рішення цього органу можуть бути оскаржені лише судом, а не Держкомземом, навіть якщо цей орган буде знаходитися у підпорядкуванні Держкомзему. Це буде гарантувати оперативне вирішення конфліктів.

⇒ Підзвітність Держкомзему або його структурного підрозділу, Центру Державного земельного кадастру, спеціальній комісії Верховної Ради України або органу визначеному законодавчою владою.

1. Вступ

Протягом останніх років в Україні спостерігалось становлення приватної власності на землю, що було позитивним результатом процесу приватизації сільськогосподарських земель. Земельна реформа в Україні є прикладом вдалої сільськогосподарської реформи. Незважаючи на те, що процес земельної реформи[1] був досить тривалим, він керувався відповідною стратегією – трансформацією державної власності на землю у приватну. Цей процес був пов'язаний із розвитком земельного законодавства, видачею державних актів на право приватної власності на землю колишнім членам колективних сільськогосподарських підприємств (КСП), реструктуризацією КСП і розвитком ринку оренди землі. Важливим моментом земельної реформи також є зміна менталітету селян і їх відношення до сільськогосподарської реформи і власного життя. Пропрацювавши 70 років в КСП як наймані робітники, вони стали власниками земельних наділів. Це надзвичайно важливо для сприйняття демократії. І на сьогоднішній день нові власники можуть вирішувати, що робити із земельними паями та ділянками.

На сьогодні більше половини сертифікатів, на право на земельну частку (пай) замінені на державні акти, що засвідчують право приватної власності на землю та видані колишнім членам КСП. Але це лише перший крок у побудові ринку сільськогосподарської землі. Існуючий мораторій на купівлю землі має бути відмінений з 1 січня 2005 року. Для того, щоб завершити процес приватизації і забезпечити нормальне функціонування ринку землі в майбутньому, українські

[1] Земельна реформа в Україна була розпочата із прийняттям Постанови Верховної Ради "Про земельну реформу" (1990)

політики мають до січня 2004 розробити інституційну програму функціонування ринку землі, яка б визначала інституційні засади продажу землі та володіння нею. Важливими аспектами цієї інституційної програми мають бути: а) кадастровий моніторинг, в) планування використання земельних ресурсів в рамках відповідного законодавства, с) реєстрація прав власності на землю, д) реєстрація застав і інших зобов'язань, пов'язаних із власністю на землю, і е) вирішення конфліктів.

Міжнародний досвід показує, що не існує єдиної оптимальної інституційної системи. В Україні вирішено покласти вирішення цього питання на Держкомзем. Метою даної роботи є звернути увагу на деякі проблеми, пов'язані із планами покласти відповідальність за проведення моніторингу угод, пов'язаних із земельною власністю, на одну державну структуру. В другому розділі ми розглядаємо можливі шляхи вирішення проблем земельної власності і обговорюємо правові принципи, що лежать в їх основі та можливі економічні наслідки. В третьому розділі ми звертаємо увагу на проблеми, пов'язані із законопроектами стосовно ринку землі, які, ймовірно, будуть прийняті. В четвертому розділі ми підсумовуємо все сказане і пропонуємо ряд рекомендацій.

2. Альтернативні шляхи вирішення проблем земельної власності

Що стосується угод на ринку землі, необхідно розрізняти два важливі аспекти – кадастр і реєстр земельних ділянок:

- Завданням кадастру є опис фізичних характеристик земельних ділянок. Він складається із карти і реєстру земельних ділянок, де фіксуються ці характеристики. На сьогоднішній день, кадастри ведуться за допомогою методів географічної інформаційної системи (ГІС).

- Реєстр земельних ділянок складається з метою опису правового статусу земельної ділянки. Це означає, що записуються колишній і теперішній власники земельної ділянки. Крім того, також фіксуються й інші права, такі як, наприклад, право третьої сторони користуватися дорогою, що знаходиться на земельній ділянці. Крім того, в реєстрі також реєструється застава.

Інформація, що міститься в одній системі може відображатися в іншій. Наприклад, власник земельної ділянки може згадуватись в кадастрі, але реєстр залишається документом, який описує правовий статус ділянки. Реєстр, в свою чергу, може містити копії карт і описові частини кадастру. Однак саме реєстр, а не кадастр земельних ділянок підтверджує належність права власності та інших прав на землю тій чи іншій особі.

Інституційні рамки в які ці два елементи є вмонтовані можуть мати різні форми залежно від існуючих традицій і важливості певних конституційних і правових принципів. Однак форма інституційних рамок ринку землі є не виключно

правовою справою, але і матиме важливі економічні наслідки для розвитку села, що буде показано в наступному розділі.

2.1. Як залучити землю в економічний оборот

Приватизація землі має своєю метою надання мільйонам людей права власності на землю як **капітал**. Як такий, вона може використовуватись для створення додаткового капіталу майбутніх землевласників: її можна здавати в оренду, використовувати як виробничий ресурс в сільськогосподарському виробництві, як місце, на якому будують будинок (якщо це дозволено діючим законодавством), або використовувати як заставу при отриманні кредитних ресурсів. Лише тоді, коли землевласник може реалізовувати **право власності**, капітал яким він володіє не є функціонально "мертвим". Інституційна структура ринку землі визначає ступінь, згідно якої земля може функціонувати як капітал. Необхідно обговорити два важливі моменти.

Ефективність і прозорість обміну правами власності

В багатьох країнах, що розвиваються, власники капіталу страждають від занадто високого рівня бюрократії. Відкриття нової справи, подача заявки на отримання кредиту або продаж власності завжди вимагають залучання великої кількості державних службовців, виплати хабарів, що інколи складають половину річної заробітної плати, і вимагають багато часу. Це також стосується і укладання угод на ринку землі і означає, що для забезпечення функціонування ринку землі процедури повинні бути якомога простішими. Багато угод не здійснюються по цій причині, або укладаються неформально і мають своєю основою "джентльменські домовленості". Що стосується ринку землі в Україні, цього необхідно уникати, оскільки кількість земельних угод, ймовірно, буде досить високою, коли буде відмінено мораторій. Отже, інституційна відповідальність за розв'язання земельних питань не повинна бути розподілена між численними державними структурами і різними адміністративними рівнями.

Гарантія і надійність права власності на землю

З іншого боку, якщо землевласник не може швидко і надійно довести (підтвердити) своє право власності на земельну ділянку, для нього буде дуже важко продати або здати в оренду цю ділянку, або використати її як заставу. Відсутність гарантії стосовно прав власності призведе до збільшення премії за ризик при укладанні земельних угод, а це, в свою чергу, призведе до зниження ціни на землю. Саме занепокоєння щодо низьких цін на землю і пояснює накладання мораторію на продаж землі. Недостатній рівень перевірок і збалансованості між конституційними силами у сфері земельних відносин призведе до відсутності гарантій, особливо в такій країні як Україна, де виконавча гілка влади традиційно була досить впливовою. Якщо держава є одночасно і брокером, і землевласником, конфлікт інтересів призведе до

ненадійності прав власності, якщо буде відсутній контроль з боку судових структур.

Ці два принципи деякою мірою суперечать один одному. В той час як система буде найефективнішою за умови, коли моніторинг земельних відносин буде здійснюватись однією організацією, гарантія і надійність права власності краще забезпечуються коли залучено декілька конституційних органів. Однак, компроміс може бути знайдений, якщо прийняти до уваги той факт, що перевірки і збалансованість не вимагають прямого втручання всіх конституційних органів, а потребують лише взаємного контролю. І останнє, гарантія прав громадян оскаржувати адміністративні рішення в судовому порядку на справедливих засадах є ефективним способом контролю за зловживанням службовим становищем.

2.2. Міжнародні приклади

Інституційна відповідальність за цих два аспекти регулювання функціонування ринку землі може бути розподілена декількома шляхами. В таких країнах як **Швеція** або **Нідерланди** ці дві функції виконуються однією державною структурою, а шведські землевпорядники, наприклад, є досить-таки впливовими державними службовцями, які виконують ряд завдань, пов'язаних із земельними питаннями. Так було з часів коли, завдяки практиці успадкування земельних ділянок, земельні ділянки стали настільки фрагментованими, що держава повинна була вжити заходів для визначення структури власності, яка б сприяла розвитку сільськогосподарського сектору. Це означає, що землевпорядник не лише займається кадастровими питаннями, але й поновлює (веде) реєстр земельної власності.

В **Німеччині** і **Австрії**, наприклад, ведення земельного кадастру чітко відокремлено від ведення реєстру земельної власності. Кадастр ведеться виконавчою владою, а реєстр - місцевими органами судової влади. За цим стоїть ідея збалансування влади (або "перевірки і збалансування"), тобто, ідея така, що держава, як потужний землевласник, представлений виконавчою владою, керується власними інтересами в галузі земельних відносин і не повинна відповідати за реєстрацію прав власності на землю.[2]

Обидва підходи мають переваги і недоліки. Шведська система більше спрямована на інтереси держави, в той час я завдання німецької – захистити права індивідуальних власників, враховуючи приватні і державні структури. В той час

[2] Інша ідея за розмежуванням функцій полягає в тому, що земельні угоди – це у більшості випадків угоди між приватними особами, що означає, що втручання виконавчої влади не є обов'язковим апріорі.

як Шведська система є більш ефективною, німецька система дуже часто оцінюється як складна, повільна і дорога.

2.3. Єдиний кадастр і реєстрація державних актів в Україні?

Після введення в дію нового земельного кодексу України, виникли суперечки між Міністерством юстиції України і Держкомземом стосовно питання, яка із цих структур повинна займатися реєстрацією прав власності на землю. Президент України уладнав це питання своїм Указом "Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру" [3] від 17 лютого, 2003 року і зобов'язав Держкомзем здійснювати цю процедуру. Оскільки контроль за земельними угодами в цьому випадку буде відповідальністю однієї установи (Держкомзему), в подальшому ми будемо називати цей підхід як централізований.

Створення єдиної системи реєстрації прав власності на землю можливо могло б зменшити кількість бюрократичних проблем децентралізованого підходу заснованому на великій кількості агентств і, таким чином, прискорити процес реєстрації земель. Це основна ідея системи реєстрації землі та іншої нерухомості, яка буде створена Держкомземом при підтримці проекту Світового банку.[4] Відповідно до цієї системи, центральний реєстраційний орган має бути заснований на основі існуючої структури Держкомзему.[5] Планується, що Центр земельного кадастру буде окремим незалежним органом і матиме справу лише з реєстрацією землі та іншої нерухомості і не виконуватиме землевпорядні роботи на платній основі.

Указ Президента передбачає, що підготовчі роботи зі створення системи державної реєстрації нерухомого майна повинні бути здійснені у 2003 році, а створення самої системи має початися із січня 2004 року, тобто після виділення бюджетного фінансування для забезпечення діяльності цієї системи. Верховна рада планує розглянути проекти законів про земельний кадастр і про державну реєстрацію прав на землю та інше нерухоме майно у другому читанні до 1 січня 2004 року.

Позитивні аспекти такого підходу наступні:

---

[3] Указ Президента від 17 лютого 2003 року "Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру".

[4] Проект видачі державних актів на землю та розвитку кадастру у сільській місцевості (RLTCD) починається у січні 2004 року. Обсяги фінансування проекту складуть 195 млн. дол. США.

[5] На регіональному рівні є чотири основні організації під управлінням Державним комітетом земельних ресурсів: Головне обласне управління земельних ресурсів, Центр державного земельного кадастру, Обласний інститут землеустрою і Державна обласна інспекція охорони та використання земель.

a) Така система реєстрації землі може використовувати існуючу структуру Держкомзему, який має широкий досвід роботи із земельними питаннями.

b) Держкомзем має сильного партнера – згаданий вище проект Світового банку, який надасть ґрунтовну підтримку заснуванню як роботи кадастру, так і процедур, пов'язаних із реєстрацією прав на іншу нерухомість.

З іншого боку, такий централізований підхід також дає підстави для широкої критики:

a) Держкомзем обвинувачується у намаганні стати монополістом у сфері регулювання відносин на ринку землі.

b) Держкомзем також звинувачується у тому, що він вже прийняв рішення про стягнення плати за свої послуги, не чекаючи рішення Парламенту.

c) Реєстрація прав власності на землю і пов'язані з цим операції будуть здійснюватися Центром державного земельного кадастру (ЦДЗК) під керівництвом Держкомзему, який поєднує здійснення функцій кадастру і реєстрації.

d) Також ЦДЗК створений як підприємство, орієнтоване на отримання прибутку. Згідно свого статуту даний центр є підприємницькою структурою, якій дозволено заробляти гроші будь-яким видом діяльності.[6]

e) Угоди земельного ринку будуть контролюватися лише органом виконавчої влади без здійснення перехресних перевірок судовою владою.

Не вся зазначена вище критика є виправданою. Стосовно аргументу монополізму, то завдання реєстрації державних актів на право приватної власності на землю є завданням держави. Якщо буде дозволено підтверджувати право власності на землю якимсь приватним особам, то наслідком може бути хаос на ринку землі. Це не має свідчити проти існування приватних структур з надання послуг на ринку землі (брокери, нотаріальні контори), але остаточне підтвердження і контроль угод має залишатися в руках державно установи.

Небезпечним для функціонування ринку землі є не стільки монопольне становище Держкомзему, скільки недостатність балансу влади. Держкомзему варто уникати формування будь-якого враження, що він діє за межами законодавства і судового контролю. Можливими шляхами досягнення процедурної ефективності і уникнення конфлікту інтересів може бути надання

[6] У своєму звіті оцінки проекту RLTCD (згаданого вище), Світовий банк передбачає припинення комерційної діяльності Центром кадастру протягом трьох років після початку ведення кадастру і реєстрації державних актів на право власності на землю. Див. "Обумовленість кредитної і проектної угоди", с. 35.

реєстратору (ЦДЗК), незалежності від наказів Держкомзему, навіть якщо реєстратор буде складовою частиною структури Держкомзему[7]. Але при цьому залишаються також деякі юридичні проблеми, які мають бути вирішені Держкомземом до початку практичної реалізації своєї роботи щодо реєстрації прав на землю, і на які звертається увага у наступній частині.

Таким чином, ми підтримуємо рішення уряду не створювати багато організацій (як, наприклад, в Німеччині), а зосередити процедуру в рамках Держкомзему з метою створення ефективного ринку землі в майбутньому. Однак, ми вважаємо, що необхідно залучити виконавчу і судову влади для того, щоб збільшити ймовірність прийняття нової інституційної структури і прав власності, які вона буде гарантувати. Відповідні рекомендації наводяться в заключній частині. Крім того, необхідно вирішити ряд юридичних проблем перш ніж Держкомзем розпочне свою роботу, що і розглядається в наступному розділі.

3. Окремі юридичні проблеми існуючих проектів законів

Хоча новий Земельний кодекс був прийнятий 25 жовтня 2001 року і діє з 1 січня 2002 року, існують певні юридичні проблеми у сфері видачі державних актів на право приватної власності на землю і реєстрації земельних ділянок. Вони стосуються певних суперечностей між офіційними документами, прийнятими Верховною радою і Президентом України з одного боку, та Держкомземом , з другого боку стосовно регулювання угод на ринку землі. Деякі з цих документів суперечать один одному і Земельному кодексу. В даний час можна виділити три "рівні" юридичних проблем стосовно становлення державного земельного кадастру і системи реєстрації права приватної власності на землю.

A. Суперечності між юридичними актами і проектом закону "Про державний земельний кадастр"

Стаття 204 Земельного кодексу України, а також Указ Президента від 17 лютого 2003 року передбачають, що Держкомзем має вести державний земельний кадастр.[8] Проте, як уже зазначалося, проект закону "Про державний земельний кадастр", підготовлений комітетом Верховної ради з питань аграрної політики та земельних відносин" пропонує участь разом із Держкомземом кількох рівнів державного управління (центральний, регіональний, місцевий), а також органів місцевого самоврядування, для виконання зазначених завдань. Ці конкуруючі проекти законів являють два альтернативні підходи до регулювання ринку землі, які були обговорені у частині 2.

[7] Одним із можливих шляхів забезпечення незалежності державного реєстратора нерухомого майна могло б бути встановлення виборності цієї посади жителями відповідного реєстраційного округу. По крайній мірі, така система забезпечення незалежності реєстратора від впливів виконавчої влади досить ефективно працює в США

[8] Павло Кулинич. Власникам земельних часток (паїв) – законодавчу підтримку//Юридичний вісник України, 2003, №8 (22-28 лютого).

Оскільки президент має право вето (стаття 94 Конституції України), то він, очевидно, відхилить закон, якщо він буде прийнятий Верховною радою.

B. Конфлікт між конституційними нормами і законодавчими актами стосовно системи реєстрації державних актів на право приватної власності на землю

Хоча стаття 6 Конституції передбачає розподіл влади (на законодавчу, виконавчу та судову), стаття 75 визначає Верховну Раду України як єдиний законодавчий орган держави, і стаття 14, пункт 2 разом із статтею 92.7 вимагає регулювання відносин власності на землю лише законом. Здається дискусійним те, що Президент може мати повноваження визначати можливості Держкомзему щодо ведення системи реєстрації державних актів на право приватної власності на землю, як це визначено статтею 6.2 проекту закону "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень", підготовленого комітетом Верховної ради з питань економічної політики, управління народним господарством, власності та інвестицій.

Однак, згідно інших статей Конституції (статті 93, пункт 2, 94, 106.31, пункт 2), повноваження Президента мають законодавчий і виконавчий аспекти. Відношення між розглянутими статтями Конституції стосовно можливостей Президента визначати повноваження Держкомзему щодо ведення реєстрації прав приватної власності на землю залежатиме від рішення Конституційного суду України (стаття 150), якщо згаданий проект закону вступить у силу.

C: Суперечності між законами Верховної Ради України, указами Президента України, і нормативними актами Держкомзему

23 травня 2003 року Держкомзем видав наказ "Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру та удосконалення структури державного підприємства "Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах"" з метою проведення державної реєстрації земельних ділянок, прав на них і передачі прав, надання послуг фізичним і юридичним особам у сфері використання даних державного земельного кадастру на платній основі. Наказ був введений в дію з 1 липня 2003 року.

2 липня 2003 Держкомзем видав інший наказ "Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель" з метою проведення державної реєстрації прав власності, прав користування земельними ділянками на постійній основі і оренди земельних ділянок структурними одиницями центрального державного земельного кадастру при Держкомземі.

Однак, закон "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21 травня 1997 до сих пір не втратив чинність і він передбачає, що органи місцевого самоврядування (сіл, селищ та міст) є відповідальним за реєстрацію прав власності на землю. Крім

того, вище зазначений Указ Президента від 17 лютого 2003 не містить деталей стосовно процедури реєстрації прав власності на землю та іншу нерухомість. Він лише містить інструкцію Держкомзему про прийняття відповідних заходів для створення організаційної інфраструктури для реєстрації прав власності на нерухомість в майбутньому для того, щоб вести в дію відповідні закони якомога скоріше.

В додаток, Президентський Указ зобов'язав Кабінет Міністрів України скласти протягом місяця перелік додаткових платних послуг в сфері використання земельних ресурсів і використання даних державного земельного кадастру, які можуть бути надані Держкомземом.

Необхідно зазначити, що накази Держкомзему претендують на створення законодавчої бази для ведення державного земельного кадастру і системи реєстрації земель. Однак, закони можуть видаватися лише Верховною Радою України (стаття 14, 75, 92.7), і виконавчі правові акти - Президентом України (стаття 106.31) або Кабінетом Міністрів України (стаття 117) відповідно до Конституції України. Отже, накази Держкомзему, ймовірно, суперечать конституції, адже Держкомзем не має повноважень випускати офіційні документи, оскільки закони приймаються Верховною Радою, а виконавчі накази повинні бути затверджені Президентом або Кабінетом Міністрів.[9] Оскільки реєстрація земельних ділянок є важливим етапом для створення системи прав власності на землю, вона повинна бути законодавчо закріплена.

4. Висновки і рекомендації

Створення єдиної системи управління державним земельним кадастром і реєстром прав власності на нерухомість є доцільним.[10] Реєстрація прав власності на землю і нерухоме майно повинна здійснюватись в *одному* реєстрі прав власності на нерухомість. Прозора і адміністративно проста структура є необхідною передумовою для забезпечення нормального функціонування державного земельного кадастру і системи реєстрації прав власності на землю та іншу нерухомість.

---

[9] Нова система реєстрації державних актів передбачає стягнення державною структурою певної плати з осіб, які реєструють свої державні акти. Для цього Президент доручив Кабінету міністрів у вище зазначеному указі від 17 лютого 2003 року визначити перелік додаткових платних послуг у сфері землекористування і використання даних земельного кадастру, який може надавати Держкомзем. Однак Держкомзем вирішив питання стягнення плати по-своєму, не чекаючи рішення уряду з цього питання.

[10] Див. Світовий Банк, Технічне завдання по видачі Україні кредиту на суму $193,15 млн. для видачі державних актів і забезпечення розвитку кадастрової системи, травень 30, 2003, ст.15f

Однак, для того, щоб забезпечити дотримання законодавства при веденні державного земельного кадастру і системи реєстрації прав власності, необхідно забезпечити перевірки і збалансованість між конституційними силами.[11]

Рекомендації

Зміни до законопроекту : повноваження Держкомзему щодо реєстрації прав на нерухомість повинні бути визначені Верховною Радою, а не Указами Президента (стаття 6.2), і тим більше не власними наказами Держкомзему.

Виконавчі накази, які містять детальний опис процедури ведення державного земельного кадастру і системи реєстрації прав власності на землю, повинні видаватися Президентом або Кабінетом Міністрів після прийняття Верховною Радою відповідних законів. Правомірність наказів виданих нижчими гілками виконавчої влади, такими як Держкомзем, повинна бути предметом розгляду в Конституційному суді України (стаття 150).

Проведення перевірок і забезпечення збалансованості між конституційними органами з метою гарантування дотримання законодавства в сфері ведення державного земельного кадастру і реєстрації прав власності допоможе:

- Посилити незалежність державного реєстратора (стаття 8.4 вище згаданого законопроекту) при прийнятті рішень стосовно реєстрації шляхом його підзвітності не вищим органам Держкомзему, а суду.

- Забезпечити підзвітність Держкомзему або його структурної одиниці – Центру Державного земельного кадастру, спеціальній комісії Верховної Ради або уповноваженому виконавчою владою органу.

С.Д., Г.Ш., А.К., Рецензент Ш. ф. К.-Т.

[11] Світовий Банк визнає легальні перешкоди для забезпечення дотримання законодавства з метою реалізації проекту по земельній реформі менш важливими, див. Технічний документ, ст..5. Досвід Росії показує ризики, пов'язані із зміною проекту в короткостроковій перспективі, коли кадастрова і реєстраційна роботи починаються до прийняття відповідного законодавства, див. зноску 3, ст..19