

**ДЕРЕГУЛИРОВАНИЕ ЭКОНОМИКИ
И УСТРАНЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНЫХ БАРЬЕРОВ,
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
(EUROPEAID/11408/C/SV/RU)**

**РАЗРЕШЕНИЯ НА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ В СТРАНАХ
ЕВРОПЕЙСКОГО СОЮЗА: ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ
ПЕРЕХОДА ОТ СИСТЕМЫ ПЕРЕДАТОЧНЫХ И
ЗАЛОГОВЫХ РЕЕСТРОВ К КАДАСТРОВОЙ СИСТЕМЕ В
ГРЕЦИИ**

Автор:

Владимир Ханукаев,

*младший региональный эксперт проекта «Дерегулирование
экономики и устранение административных барьеров,
Российская Федерация»*

**Москва
2005**

Автор:

Владимир Ханукаев

*младший региональный эксперт проекта «Дерегулирование экономики и
устранение административных барьеров, Российская Федерация»*

Опубликовано в 2005 г.

© 2005, авторские права принадлежат Европейской Комиссии

Все права защищены.

Публикация, распространение или передача в любой форме всего издания
или любой его части без предварительного письменного разрешения
Европейской Комиссии запрещается.

Заявки на репродуцирование издания направлять по адресу:
Компания IMC Consulting Ltd., Россия, 124047,
Москва, ул. Чаянова, д. 22, стр. 4

Данный сборник подготовлен Компанией IMC Consulting Ltd
в консорциуме с АНО «Информационно-консультационный центр «Бизнес-
Тезаурус», «Euro consultants S.A.» и «ЕОСА».

Итоги, заключения и интерпретация документов, включенных
в данный сборник, принадлежат только авторам и не отражают политику или
точку зрения Европейской Комиссии,
а также организаций, в которых работают авторы.

ISBN 5-98984-014-4

О Евросоюзе:

Европейский Союз состоит из 25 государств-членов, объединившихся с целью последовательного совершенствования и обмена существующим позитивным опытом развития, технологиями, «ноу-хау», ресурсами. За пятидесятилетний период расширения было создано пространство стабильности, демократии и устойчивого развития, характеризующееся при этом сохранением культурного разнообразия, последовательной реализацией принципов терпимости и свободы личности.

В задачи Европейского Союза входит распространение достижений и принятых ценностей среди стран, не являющихся членами.

О самой программе:

Программа сотрудничества Европейского Союза и России (официально известная как Tacis) представляет собой инструмент по практической реализации Соглашения о партнерстве и кооперации (Partnership & cooperation Agreement PCA). В рамках Программы осуществляется обмен опытом между Россией и странами-членами Евросоюза в различных сферах кооперации, представляющих наибольший интерес для обеих сторон, в том числе по вопросам ядерной безопасности, финансов, малого и среднего предпринимательства, местного самоуправления и ряду других. В настоящее время Программа включает более 250 проектов и является крупнейшей для стран бывшего социалистического лагеря. Количество принимающих в Программе участие российских и европейских экспертов одинаково. Начиная с 1991 года было успешно осуществлено более 1700 проектов общей стоимостью 2,6 миллиарда Евро.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1. Введение Кадастра и его развитие.....	8
2. Недостатки существующей Системы Передаточных и Залоговых Реестров – причины, обуславливающие необходимость введения Кадастра.....	11
3. Начало деятельности и структура Кадастра	15
4. Полнота и законность «кадастровой съемки»	16
5. Составление и принципы функционирования Кадастра (ст. 2 Закона 2664/1998).....	18
6. «Кадастровая съемка» и установление границ объекта недвижимого имущества, проходящего кадастровую съемку 20	
7. Правовые отношения и прочие регистрируемые правоустанавливающие документы	25
8. Владение.....	31
9. Стадии кадастровой съемки.....	34
1. Декларация территории как «подлежащей съемке»	34
2. Декларации о зарегистрированных правах	35
3. Составление временных кадастровых карт и таблиц, оповещение, возражения и решения Первичных Комитетов ..	45
4. Изменение кадастровых карт и таблиц, уведомление об изменениях, апелляции/возражения и порядок их рассмотрения Вторичным Комитетом	50
5. Окончательные поправки к кадастровым таблицам и картам, завершение кадастровой съемки	54
10. Особые правила, касающиеся «кадастровой съемки» лесных массивов (Закон 2664/1998).....	56
11. Результаты кадастровой съемки	58

ВВЕДЕНИЕ

Принцип открытости предполагает доступность для общественности информации об определенных ситуациях или действиях. В случаях, затрагивающих отношения собственности на недвижимость, заинтересованная сторона должна иметь возможность получить сведения о наличии и содержании имущественных прав, о правообладателях данного объекта недвижимости, а также о любых спорах и ограничениях, с ним связанных. Для обеспечения принципа открытости применительно к правоотношениям, связанным с недвижимостью, были разработаны две системы:

- Система Передаточных и Залоговых Реестров (субъектно-ориентированная система);
- Кадастровая система, или система Земельных реестров (объективная система).

В рамках первой системы учетные записи основаны на субъектном принципе (юридические лица, осуществляющие сделки с недвижимостью), а в рамках второй системы – на проприетарном.

В Греции обычно используется французская система передаточных и залоговых реестров, в рамках которой правоотношения, связанные с недвижимостью, фиксируются в следующих источниках:

- A) Генеральный реестр;
- B) Генеральный алфавитный указатель;
- C) Специальный указатель актов передачи прав на недвижимое имущество (Указатель дел);
- D) Реестр актов передачи прав на недвижимое имущество.

Кроме того, используются Реестры залогов, Реестры претензий и Реестры изъятий.

Однако на Родосе, Косе и в деревне Лакки (Порто Лагос) в муниципалитете Лерос действует кадастровая система. Система кадастрового регулирования для Родоса, Коса и Лероса была введена Постановлением Правительства №132/1.9.1929 «Об удостоверении и охране прав на недвижимость в регионе Эгейского моря». Кадастровое регулирование было закреплено ст.8 пар.2 Закона 510/1947 «О применении прецедентного права на о.Додеканес после присоединения его к территории Греции».

В большинстве стран сегодня в той или иной форме принята кадастровая система (в ее чистом или смешанном виде), и в настоящий момент Греция вступила в судьбоносный для нее

период перехода от Системы Передаточных и Залоговых Реестров к Кадастровой Системе.

С момента образования Греческой Республики предпринимались многочисленные попытки формирования кадастра, однако все эти попытки оказались безрезультатными.

Первым реальным шагом к введению кадастровой системы стал Закон ГХNZ/1910 «О карте регистрационного указателя и установлении границ недвижимого имущества».

К Закону ГХNZ/1910 были приняты поправки в форме Закона ГПΞ/1911 “О поправках к положениям Закона ГХNZ/1910 «О карте регистрационного указателя и установлении границ недвижимого имущества». За ним последовал Президентский Указ от 5/22.9.1923 «О кодификации положений, касающихся кадастровой съемки городской недвижимости» и значительно позднее Закон 4351/1929 «О поправках к положениям Президентского Постановления от 5.9.1923 «О кодификации положений, касающихся кадастровой съемки городской недвижимости и т.д.». Еще позднее последовал Закон 1512/1985 «О поправках и уточнениях к положениям о градостроительном проектировании, разрешении связанных с ним вопросов и вопросов, относящихся к Юридическому Фонду», применяемый в тех случаях, когда требуются данные по кадастровой съемке.

1. ВВЕДЕНИЕ КАДАСТРА И ЕГО РАЗВИТИЕ

Для введения Кадастра в конкретных случаях были предприняты и некоторые другие меры, например:

- А) Местные правительственные организации (МПО) обязаны составить и вести кадастр своего имущества (ст. 245 Муниципального Кодекса; ст.228 Президентского Постановления 323/1989; ст.3, пар.7 и 8, Закон 307/1995).
- В) Кроме того, МПО были обязаны вести кадастровый учет в областях своей юрисдикции.
- С) Был издан Закон 478/1943 «О Сельском кадастре».
- Д) Предусмотрено положение о Лесном кадастре в рамках Закона 248/1976 «Об учетной ведомости, реестре, фиксирующем принадлежность и границы земельных участков, покрытых лесной растительностью, и охране общинных участков, покрытых лесной растительностью».
- Е) Издан Закон «О Витикультурном кадастре».

Завершающей мерой по систематическому внедрению кадастровой системы послужило принятие Закона 1647/1986 «О Картографическо-кадастровой организации Греции (НЕМСО) и других положениях».

НЕМСО представляет собой государственное предприятие, имеющее центральный офис в Афинах и находящееся под надзором Министра окружающей среды, землеустройства и общественных работ; целью организации является «...составление, ведение и обновление единого и исчерпывающего кадастра для Греции, осуществление геодезической съемки и картографирования на территории страны, описание и нанесение на карту природных ресурсов страны и создание базы данных по землям и природным богатствам страны» (ст. 1, пар. 2, Закон 647/1986).

Затем было издано Президентское Постановление 49 от 16.2./5.3.1987 «О регистрации данных кадастровой съемки и усовершенствовании деятельности организаций по кадастровой съемке».

Внедрение национальной кадастровой системы началось только через 10 лет после принятия Закона 1647/1986. Это произошло, главным образом благодаря Закону 2308/1995 «О проведении кадастровой съемки с целью создания Национального Кадастра. Процедура создания первых земельных реестров и другие положения», к которому были приняты

существенные поправки в форме Закона 2508/1997 «Об устойчивом экистическом развитии городов и сел страны и другие положения», а также последующего Закона 2664/1998 «О Национальном Кадастре и другие положения».

Внедрение кадастровой системы было продолжено Постановлением 71154/4228/12.7.1995 Министерства окружающей среды, землеустройства и общественных работ (ΥΠΕΝΟΔΕ) «Об утверждении технических спецификаций, содержания кадастровых карт, таблиц и счетов-фактур, связанных с производством кадастровых работ с целью составления Национального Кадастра до первых регистраций в Земельных Реестрах».

Затем последовало Постановление ΥΠΕΝΟΔΕ 9748/1745/15.3.1996 «Об установлении прав на недвижимое имущество, декларированное для регистрации в земельных реестрах».

Кроме того, вышеупомянутым министерством были изданы и другие постановления о проведении кадастровой съемки в различных регионах Греции: а) Постановление ΥΠΕΝΟΔΕ 71155/4394/11.7.1995 «Декларирование территорий, намеченных к кадастровой съемке с целью составления Национального Кадастра», б) Постановление ΥΠΕΝΟΔΕ 72544/4615/25.7.1995 «Декларирование территорий, намеченных к кадастровой съемке с целью составления Национального Кадастра», с) Постановление ΥΠΕΝΟΔΕ 100116/7687/27.12.1995 «Декларирование территорий, намеченных к кадастровой съемке с целью составления Национального Кадастра», d) Постановление ΥΠΕΝΟΔΕ 24414/4876/8.9.1997 «Декларирование территорий, намеченных к кадастровой съемке с целью составления Национального Кадастра», е) Постановление ΥΠΕΝΟΔΕ 30508/6912/30.11.1998 «Декларирование территорий, намеченных к кадастровой съемке с целью составления Национального Кадастра» и f) Постановление ΥΠΕΝΟΔΕ 13337/3186/3.6.1999 «Декларирование территорий, намеченных к кадастровой съемке с целью составления Национального Кадастра».

Совместным постановлением Министра национальной экономики и финансов и Министра окружающей среды, землеустройства и общественных работ 81706/6085/6.10.1995 была учреждена компания под официальным названием Ктималогио Сосьете Аноним/Κτιματολογιο Société Anonyme, также действующая под названием Ктималогио С.А. Ктималогио

С.А. управляется по законам рыночной экономики, и ее деятельность регулируется положениями Закона 2229/1994 и Кодифицированного Закона 2190/1920. Компания не относится к организациям и предприятиям государственного сектора; более того, к ней не применимы положения, относящиеся к компаниям, непосредственно или косвенно принадлежащим государству. Тем не менее, государство Греческой Республики является единственным акционером данной компании, а сама компания находится под надзором ΥΡΕΝΟΔΕ; тем самым государство Греческой Республики является единственной организацией, стоящей за Ктималогио С.А. Основной целью компании является проектирование, составление, ведение и поддержание Национального Кадастра; ожидается, что к компании перейдут функции, выполняемые НЕМСО. Некоторые из этих функций уже сейчас закреплены за компанией Ктималогио С.А. постановлением 85187/4605/22.8.1996 Министра окружающей среды, землеустройства и общественных работ.

Законопроект от 30.7.1998/11.9.1998 «О Национальном Кадастре и другие положения» был подготовлен и представлен на обсуждение в Парламенте; после внесения определенных поправок законопроект был утвержден и издан в форме Закона 2664/1998 «О Национальном Кадастре и другие положения».

2. НЕДОСТАТКИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ ПЕРЕДАТОЧНЫХ И ЗАЛОГОВЫХ РЕЕСТРОВ – ПРИЧИНЫ, ОБУСЛОВЛИВАЮЩИЕ НЕОБХОДИМОСТЬ ВВЕДЕНИЯ КАДАСТРА

Существующая в Греции Система Передаточных и Залоговых Реестров является субъектно-ориентированной. Таким образом, учетная запись о том или ином правоотношении базируется не на соответствующем объекте недвижимости, а на лицах, вступающих в правовые отношения (выгодоприобретатель и обремененная сторона). Соответственно, при проверке любых прав или обязательств в отношении недвижимого имущества отправной точкой в поисках является наименование лица, а установить возможно только факт того, является ли данное лицо правообладателем и не обременена ли собственность, находящаяся в распоряжении данного лица, правами, претензиями и т.д. со стороны третьих лиц. Таким образом, в условиях этой системы невозможно вести поиски, отталкиваясь от конкретного объекта недвижимости, или отследить развитие данной недвижимости, права, приобретаемые на эту недвижимость в разные периоды времени или имевшие/имеющие место обременения данной недвижимости.

Кадастровая Система, напротив, ориентирована главным образом на собственность и основана на информации о недвижимом имуществе. В рамках данной системы каждый объект недвижимости имеет собственный файл/дело, в котором возможно проследить все произошедшие с данным объектом изменения, приведшие к установлению, передаче, искажению или отмене вещных прав, а также к обременению и/или ухудшению данной собственности. Все прочие правоотношения, касающиеся того или иного имущества и подлежащие опубликованию, согласно требованиям законодательства (например, долгосрочная аренда, ст.618 Гражданского Кодекса), прослеживаются тем же способом.

Несомненно, действующая в настоящий момент Система Передаточных и Залоговых Реестров имеет многочисленные недостатки, которые и обуславливают необходимость ее замены кадастровой системой:

- А) Чрезмерная сложность, вытекающая из одновременного существования большого количества реестров, делает Систему Передаточных и Залоговых Реестров неудобной

в использовании как с организационной точки зрения, так и в плане ведения и контроля.

- В) Границы объекта недвижимого имущества и, соответственно, само объект недвижимого имущества не всегда определяются юридически обязательным путем для всех заинтересованных сторон. Нередко отмечается, что при существующей Системе Передаточных и Залоговых Реестров многие объекты недвижимости не имеют точного определения и что, особенно в Македонии, границы объекта недвижимости зачастую не устанавливаются. Однако данное положение наблюдается не всегда, особенно с учетом того факта, что в настоящее время к каждому нотариальному документу о передаче прав на недвижимость «... в результате продажи строительного или земельного участка...» обязательно прилагается топографическая схема.
- С) Принцип законности соблюдается без должной строгости и эффективности, особенно ввиду того, что перед регистрацией собственности регистратор актов передачи прав не имеет права предварительно проверять юридическую действительность документов на недвижимое имущество, представленных на регистрацию, и в действительности не удостоверяет, имел ли правопредшественник право собственности или право распоряжения недвижимым имуществом. Тем не менее, даже в условиях Системы Передаточных и Залоговых Реестров, регистратор актов передачи прав может и должен удостоверить полноту и целостность регистрируемых документов (напр., полностью ли описано имущество, Гражданский Кодекс, ст. 1196), а также их процедурную силу; более того, он обязан отказать в регистрации недействительных документов и обозначить условия, при которых составляются и регистрируются данные документы.
- Д) Регистрация не гарантирует юридической силы документа в отношении третьих сторон, а также не устраняет неправомерности в таких документах. Более того, регистрация не подтверждает и не гарантирует приобретения собственности или иных вещных прав. Это обусловлено тем фактом, что на основании существующего законодательства производное приобретение собственности и любых других вещных

прав предполагает, что правопродшественник является собственником недвижимого имущества и соответственно имеет право распоряжения этим имуществом (ст.1033, 1121, 1143, 1265 Гражданского Кодекса). Регистрация документа не составляет исключительного приобретения вещного права даже тем лицом, которое зафиксировано в качестве выгодоприобретателя. Кроме того, существующая система передаточных и залоговых реестров не исключает регистрации взаимно противоречащих друг другу документов, например: (а) документа, посредством которого А передает Б право собственности на недвижимое имущество и утверждает, что А приобрел данное недвижимое имущество путем правопреемства, и (б) другого документа в отношении того же имущества, в котором С передает право собственности А, заявляя, что титул на данное имущество установлен вопреки притязанию другого лица.

- Е) Участникам сделки не обеспечивается защита, общественное доверие не соблюдается, сделки с недвижимым имуществом не гарантируются должным образом. Так, например, возможна ситуация, когда одно лицо фиксируется в передаточном реестре как владелец или обладатель определенного вещного права в отношении данного недвижимого имущества, но на деле данным правом обладает другое лицо, например, вследствие того, что акт продажи и передачи собственности является недействительным. Соответственно, защита подлинных сторон сделки является, скорее, исключением (Гражданский Кодекс, ст.139, 1203, 1204, 1962 и все последующие).
- Ф) Вследствие принятых методов организации передаточных реестров, недвижимое имущество, находящееся во владении государства и МПО, не фиксируется в передаточных реестрах, не учтено в полном объеме и, как следствие, не получает эффективной защиты. Данная ситуация обусловлена тем, что в передаточных реестрах зарегистрированы только отдельные объекты недвижимости, например, имущество, с которым были совершены сделки или которое перешло к МПО, как в случае, предусмотренном Законом 1337/1983 «О расширении градостроения, жилищного развития и связанные положения». С другой стороны, ввиду

расширения практики юридической защиты недвижимого имущества государства и МПО, истинные частные лица остаются без эффективной защиты при осуществлении сделок с третьими сторонами в отношении имущества, принадлежащего государству или МПО.

- G) Наконец, существующая Система Передаточных и Залоговых Реестров не позволяет государству получить полное представление о положении дел в отношении государственного недвижимого имущества, а также всего недвижимого имущества в стране в целом, что необходимо для формирования и проведения эффективной политики в отношении собственности (например, политика в отношении сельских территорий, охрана лесов, градостроительная политика и т.д.).

Несмотря на свои недостатки, Система Передаточных и Залоговых Реестров эффективно работала в течение полутора десятилетий. С другой стороны, все эти системные недостатки полностью оправдывают усилия, которые затрачиваются на внедрение кадастровой системы вместо ныне существующей.

3. НАЧАЛО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРУКТУРА КАДАСТРА

Задача введения Кадастра в Греции упрощается благодаря опыту, накопленному в данной сфере другими европейскими государствами (Германия, Швейцария, Австрия и др.), опыту осуществляемого ныне или осуществленного ранее внедрения кадастра в других странах (Испания, Эстония, Словакия, Хорватия, Чехия, Венгрия и др.), а также благодаря всесторонней поддержке Европейского Союза. Идеальной кадастровой модели не существует. В каждой стране формируется свой кадастр, адаптированный к потребностям, реалиям и законодательным традициям данной страны; этот путь необходимо пройти и Греции.

4. ПОЛНОТА И ЗАКОННОСТЬ «КАДАСТРОВОЙ СЪЕМКИ»

В целях успешного внедрения кадастровой системы (в ее чистой или смешанной форме) необходимо осуществить полный учет всей существующей недвижимости и правоотношений, особенно отношений собственности, которые существуют в связи с зарегистрированным недвижимым имуществом и подлежат учету как в Передаточных и Залоговых Реестрах, так и в Кадастровой Системе. Таким образом, необходимо, чтобы фиксировались данные по всем выгодоприобретателям, включая государство и все государственные организации, по всем правоотношениям, подлежащим учету в рамках существующей системы Передаточных и Залоговых Реестров и формируемой кадастровой системы, а также по всему существующему недвижимому имуществу.

От полноты учетных записей по недвижимому имуществу, правоотношениям и выгодоприобретателям будет зависеть то, насколько законно и плавно будет осуществляться переход от ныне действующей системы Передаточных и Залоговых Реестров к намеченной кадастровой системе. Для этого необходимо соблюдать некоторые основные правила:

- А) Переход может осуществляться только при полном соблюдении основополагающего принципа законности, который должен регулировать всю деятельность правового государства, а также принципа контроля над законностью «титулов» и т.д.
- В) Переход от системы Передаточных и Залоговых Реестров к любой Кадастровой системе также предполагает установление таких правил и норм, которые обеспечили бы безопасность и законность данного перехода.

Внедрение Кадастра не должно рассматриваться государством или частными собственниками как средство обогащения и не должно приводить к легализации существующих противозаконных ситуаций или к отчуждению собственности (ст. 17 Конституции, ст. 1 Первого Дополнительного Протокола Римской Международной Конвенции от 4-11-1950 «О защите прав и основополагающих свобод человека»).

- С) Недопустимо осуществлять учет недвижимого имущества в «техническом» кадастре до установления правового статуса данного имущества.
- Д) В целях обеспечения плавного перехода к новой системе необходимо сотрудничество компетентных лиц, действующих каждый в пределах своей компетенции. Технические эксперты (топографы, инженеры-топографы и др.) могут и должны ограничить свои обязанности технической деятельностью и не имеют права разрешать иные вопросы, например, вопросы правового характера.
- Е) Самое важное – это соблюдение полной прозрачности во всех аспектах деятельности и предоставление полной информации заинтересованным сторонам.

5. СОСТАВЛЕНИЕ И ПРИНЦИПЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ КАДАСТРА (СТ. 2 ЗАКОНА 2664/1998)

Закон 2664/1998 предусматривает следующие фундаментальные принципы, регулирующие функционирование Кадастра:

- 1) Проприетарный принцип организации кадастровой информации, требующий составления, ведения и обновления карт на постоянной основе.
- 2) Принцип верификации в отношении легитимности «титулов» и других записей, необходимых для занесения документа в земельные реестры. В целях предосторожности необходимо, чтобы все эти записи проверялись, по крайней мере, на предмет их формальной действительности, так, чтобы существовало различие между регистрацией в земельных реестрах и процессом учета на основании результатов проведенного расследования.
- 3) Ведение кадастровой документации в хронологическом порядке, по датам получения заявления на регистрацию (принцип временной последовательности). Применение данного принципа предполагает соблюдение следующего правила: «Если на регистрацию представлено более одного документа о праве собственности на то или иное недвижимое имущество, то преимущественную силу имеет документ, поступивший первым».
- 4) Принцип открытости в отношении земельных реестров осуществляется таким образом, чтобы любое лицо, обладающее правовым интересом, могло получить информацию, содержащуюся в этих реестрах. Предусмотрен доступ к кадастровым записям и выдача справок, копий и выписок из кадастровых записей.
- 5) Принцип сохранения общественного доверия. В условиях внедряемой кадастровой системы этот принцип внедряется в отношении «первых регистраций»: «Первые регистрации в кадастровых ведомостях Земельного Реестра» - это регистрации, внесенные в реестр непосредственно из кадастровых таблиц (ст. 3 пар. 2, п. б; ст. 6, пар. 1, п. а Закона 2664/1998). «Первые

регистрации», точность которых не опротестована в судебном порядке в установленные сроки, считаются окончательными и составляют неопровержимую презумпцию в пользу тех сторон, которые указаны в «первых регистрациях» в качестве выгодоприобретателей соответствующих прав. Однако даже если правильность «первых регистраций» была оспорена в судебном порядке, возникает неопровержимая презумпция в отношении правильности «первых регистраций», окончательно оформленных или установленных на основе неотменяемого судебного решения.

- 6) Принцип открытого кадастра предполагает возможность сбора и внесения дополнительных категорий информации в любой момент времени и по мере необходимости с целью тем самым содействовать рациональной организации, реорганизации и развитию страны.

Данные принципы формируют основу для функционирования создаваемого Кадастра. Те же принципы должны соответствующим образом применяться и в ходе «кадастровой съемки».

6. «КАДАСТРОВАЯ СЪЕМКА» И УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОХОДЯЩЕГО КАДАСТРОВУЮ СЪЕМКУ

На протяжении переходной стадии необходимо составить опись всей имеющейся недвижимости и правоотношений (особенно отношений собственности), существующих в связи с данной недвижимостью. Эти отношения подлежат опубликованию в рамках действующей системы Передаточных и Залоговых Реестров и должны подлежать опубликованию и в условиях формируемой Кадастровой системы. Данная предварительная стадия состоит в т.н. «кадастровой съемке» и включает в себя: а) индивидуализацию существующей недвижимости как объекта вещно-правовых отношений, для чего необходимо точно определить местоположение, очертания, границы и размеры сторон для данного объекта недвижимости, б) выявление правовых (главным образом, вещно-правовых) отношений, существующих в связи с данной недвижимостью и подлежащих учету, и с) выявление выгодоприобретателей и обремененных сторон в рамках учитываемых правоотношений.

Как «кадастровая съемка», так и регистрации в Кадастре обычно касаются имущества в том смысле, как оно понимается в Гражданском Кодексе, ст. 948, то есть земли и ее составных частей, а фактически, недвижимого имущества, существующего на момент подачи декларации зарегистрированных прав (ст. 4, пар. 1, подраздел а Закона 2664/1998). Учитывая, что имущество определяется, исходя не из «физических», а, скорее, из «юридических» границ, в особенности на основе права собственности, очевидно, что декларация и проверка права собственности предшествует индивидуализации (и, соответственно, картированию) недвижимого имущества.

Прежде всего, необходимо определить само понятие недвижимого имущества и установить его правовой статус. «Недвижимым имуществом» являются только те объекты, которые составляют вещи в юридическом смысле слова. Согласно действующему законодательству (Гражданский Кодекс, ст. 947), вещь – это любой материальный неодушевленный реально существующий объект, который может подлежать контролю. «Реальное существование» вещей определяется наличием границ. По этой причине для образования вещи

необходимо определить понятие и характер «границ». Особая проблема возникает в связи с «землей» и «ее составными частями», которые составляют недвижимую собственность недвижимое имущество. Это происходит потому, что понятие «земля» обозначает не всю земную поверхность в целом, а каждый сегмент этой поверхности, имеющий четко установленные границы. Положения вещного права регулируют помещение и пребывание неосязаемых объектов в сфере правового контроля имущества выгодоприобретателя. Данное помещение и пребывание неосязаемых объектов в сфере правового контроля имущества выгодоприобретателя регулируется на основе прав на вещи и в целом на отношениях собственности, возникающих в связи с вещами. Данные правоотношения, возникающие в связи с вещами, определяют «юридические границы», т.е. «воображаемую линию», пространство в пределах которой защищено законом. «Юридические границы» отдельных сегментов земли и их составляющие определяются, главным образом, на основе права на имущество, но могут определяться и любым другим способом, в силу которого лицо признается имеющим юридические полномочия, эквивалентные полномочиям собственника имущества (например, при отказе в правопритязаниях на часть земли от имени лица, имеющего на нее правовой титул).

«Юридические границы», на основании которых происходит индивидуализация частей земли, существуют в обязательном порядке, даже если они не обозначены на земле физически.

Для процедуры «кадастровой съемки» в целях составления Кадастра решающее значение имеют физическое обозначение «юридических границ» на земле и то, что обозначение границ должно осуществляться только в терминах права собственности или после юридического признания наличия таких правомочий на собственность, которые эквивалентны правомочиям собственника. Таким образом, при процедуре «кадастровой съемки» в целях составления Кадастра основную роль играет толкование и обозначение на участке «титулов», посредством которых признаются отношения собственности или эквивалентные правомочия. Данная процедура может осуществляться только в ходе совместной деятельности профессиональных юристов и технических экспертов.

Процедура «кадастровой съемки» начинается с декларации территории как подлежащей съемке по постановлению

УРЕНОДЕ, чему предшествует представление НЕМСО и оповещение о данном мероприятии.

Затем по решению НЕМСО объявляется предложение о декларировании зарегистрированных прав, после чего происходит подача деклараций о зарегистрированных правах выгодоприобретателями и любыми другими лицами, имеющими законный интерес в подаче деклараций о зарегистрированных правах.

После того, как декларации о зарегистрированных правах собраны, они подвергаются рассмотрению вместе с сопутствующими им «титулами» и т.д.; составляются временные кадастровые карты и таблицы. В ходе составления временных кадастровых карт и таблиц в качестве информационного обеспечения используются следующие источники: топографические данные НЕМСО, декларации о зарегистрированных правах, представленные вместе с декларациями титулы, данные и сведения, полученные НЕМСО от других служб, в результате обследования межевых знаков, посредством исследования на местах или любыми иными способами.

После составления временных кадастровых карт и таблиц необходимо предать их гласности. Затем осуществляется подача возражений по поводу временных карт и таблиц.

Рассмотрение данных возражений поручается Первичному Комитету, который принимает решения в отношении поступивших возражений «...путем применения соответствующих установленных положений и выдачи заключения по обстоятельствам, вызывающим возражения, на основании: а) любых допустимых доказательств, предложенных сторонами в качестве предварительного доказательства, б) информации, предоставляемой НЕМСО».

После этого Кадастровый отдел вносит изменения во временные кадастровые карты и таблицы. Кадастровый отдел может «затребовать предъявления справок или иных документов у компетентного регистратора актов передачи прав и залогов... в случае необходимости». Изменение временных таблиц и карт осуществляется, главным образом, на основании постановлений Первичного Комитета и, в дополнение к решениям Первичного Комитета, при учете данных, собранных компетентным регистратором актов передачи прав и залогов.

Далее происходит оповещение о внесении изменений в кадастровые таблицы и карты. Оповещение осуществляется таким же образом и с теми же недостатками, что и в первый раз.

После оглашения измененных таблиц и карт осуществляется процедура подачи апелляций и возражений во Вторичный Комитет. Вторичный Комитет осуществляет двойную функцию:

- А) Вторичный Комитет принимает апелляции в отношении решений Первичного Комитета от любого лица, имеющего правовой интерес.
- В) Тот же Вторичный Комитет может рассматривать возражения, выдвинутые любым лицом, имеющим правовой интерес, и принимать по этим возражениям решения в первой и последней инстанции.

После подачи апелляций и принятия решений Вторичным Комитетом компетентный Кадастровый Отдел вносит изменения в кадастровые карты и таблицы строго в соответствии с решениями Вторичного Комитета. Непосредственно за тем НЕМСО издает акт, подтверждающий завершение процедуры кадастровой съемки.

На этом административная процедура «кадастровой съемки» подходит к концу.

НЕМСО и Ктималогио С.А. несут ответственность за принятие решений по составлению, разработке и функционированию Национального Кадастра и являются организациями, осуществляющими и контролирующими процедуру кадастровой съемки. Почти все решения министерства принимаются на основе «представления» НЕМСО. Неограниченные функции НЕМСО предполагается передать Ктималогио С.А.

Особая стадия уточнения правовых отношений перед составлением кадастровых карт и таблиц не предусмотрена. Это означает, что не предусмотрен какой-либо специальный правовой механизм (специальная «служба»), специальная процедура или специальные правила для проверки предъявленных «титулов» и иных правоустанавливающих документов, а также для определения правоотношений, возникающих в связи с собственностью, подлежащей съемке, с тем, чтобы они могли бы быть окончательно зафиксированы в кадастровых ведомостях. Стадия уточнения отношений собственности на недвижимое имущество может заключаться только в проверке заявленных прав профессиональными юристами на основании правил,

установленных действующим законодательством, со ссылкой на Передаточные Реестры и т.д.

По представлении декларации согласно ст.2 Закона 2308/1995, производится оповещение о каждом объекте недвижимости, проходящем кадастровую съемку, в отношении которого существуют правовые отношения, подлежащие декларированию и учету. В ходе «кадастровой съемки» также необходимо регистрировать по крайней мере некоторые акцессорные случаи, например, горизонтальная собственность на складское помещение (и следовательно, данные случаи подлежат декларированию).

Правило *superficies solo cedit* в принципе применимо к зданиям, поэтому собственность на землю распространяется на здания, на этой земле находящиеся. Данное правило не применимо, если здание было возведено на других сопредельных объектах недвижимости (и простирается на них). В подобных случаях здание находится в совместной собственности владельцев сопредельных объектов недвижимости (земельных участков), на которых стоит здание; при этом доля собственности пропорциональна стоимости части здания, приходящейся на каждый отдельный земельный участок, в соотношении со стоимостью всего здания.

7. ПРАВОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ПРОЧИЕ РЕГИСТРИРУЕМЫЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

После вступления в силу Закона 2664/1998, декларация регистрируемых прав должна включать в себя следующее:

1. Документы на право собственности на недвижимость, оговоренные в ст. 1192 п.1 Гражданского Кодекса, посредством которых устанавливается, передается или отменяется вещное право на недвижимое имущество, включая дарение на случай смерти, а также устанавливается, передается или отменяется право на владение шахтами согласно ст.68 Законодательного Акта 210/1973.
2. Все а) судебные решения, б) передачи правового титула, особенно случаи осуществленного принудительного отчуждения, ратифицированного перераспределения земли, правоустанавливающие документы, связанные с реализацией генеральных и градостроительных планов и чертежей или передачей строительного фактора, согласно ст., разд.2 Гражданского Кодекса, а также административные документы, аннулирующие вышеупомянутое, и с) выписки из судебных решений, составленные нотариусом и относящиеся к праву собственности или иному вещному праву на недвижимое имущество.
3. Любые концессии со стороны государства, посредством которых передается право собственности или устанавливается ограниченное вещное право на имущество, а также любые документы, посредством которых компетентный орган дает право владения недвижимостью выгодоприобретателям в результате перераспределения земли после осуществления такого перераспределения на практике, но до его ратификации.
4. Судебные решения о соразмерном распределении собственности, оговоренные в ст.1192 п.3 Гражданского Кодекса.
5. Окончательные судебные решения, оговоренные в ст.1192 п.4 Гражданского Кодекса, относящиеся к желанию вступить в сделку, касающуюся недвижимости.

6. Окончательные судебные решения, оговоренные в ст.1192 п.5 Гражданского Кодекса, согласно которым признается право собственности или иное вещное право в отношении имущества, приобретенного в результате утверждения правового титула вопреки притязанию другого лица, если гражданский иск был возбужден лицом, приобретшим право собственности по давности владения, в отношении лица, указанного в кадастровых ведомостях в качестве выгодоприобретателя.
7. Признание/акцепт наследства или завещания о наследовании недвижимости, оговоренное в ст.1193 Гражданского Кодекса, если посредством данного признания происходит передача собственности или иного вещного права на наследуемое имущество или вещного права на недвижимость другого лица наследнику или легатарию, а также свидетельство о наследовании, оговоренные в ст.1195 Гражданского Кодекса.
8. Правоустанавливающие документы и иные титулы, обеспечивающие право регистрировать залог и уведомлять о залоге.
9. Переуступки претензий и заверения, согласно Гражданскому Кодексу ст.1312, о претензиях, обеспеченных залогом или уведомлением о залоге.
10. Окончательные судебные решения, оговоренные в ст.992 Гражданско-Процедурного Кодекса, с поправками согласно ст.4, пар.19 Закона 2298/1995, в отношении аннулирования незаконной продажи недвижимого имущества согласно ст.939 и послед. ст. Гражданского Кодекса.
11. Изъятия (обязательные и предупредительные) и иные ограничения на правомочие владельца распоряжаться собственностью, которые публикуются в передаточном и залоговом реестре согласно требованиям действующего законодательства.
12. Иски и формальные предупреждения суду о заинтересованности в деле, оговоренные в ст.220 Гражданско-процессуального Кодекса, иски, оговоренные в ст.6, пар.2 и ст.13, пар.2 и 3 Закона 2664/1998, а также безотзывные решения, принятые в отношении данных исков и предупреждений.
13. Долгосрочная аренда недвижимости согласно ст. 618 и 1208 Гражданского Кодекса.

14. Операционная аренда согласно ст. 1 Закона 1652/1986.
15. Капитальная аренда недвижимости согласно Закону 1665/1986, с поправками согласно Закону 2367/1995.
16. Все правоустанавливающие юридические документы, судебные решения и правоустанавливающие административные документы, «регистрируемые» в земельных реестрах согласно действующему законодательству. Данные документы также включают в себя те юридические правоустанавливающие документы, судебные решения и административные правоустанавливающие документы, в отношении которых делается «примечание» в земельных реестрах.
17. Определенные административные правоустанавливающие документы:
 - Объявление об изъятии и решение о перераспределении земли. Данная регистрация включает в себя документ, объявляющий об изъятии, и оповещение о решении перераспределить землю, а также их воздействие на все недвижимое имущество или его часть.
 - В случае отмены изъятия или перераспределения, кроме того, предоставляется административный документ, подтверждающий законность отмены или аннулирующий постановление об изъятии или перераспределении.
 - Генеральные планы, а также планы и схемы застройки должны быть представлены до их реализации, равно как и любые другие административные документы или процедуры, имеющие отношение к вещным правам на недвижимое имущество или ограничивающие правомочия на распоряжение данным имуществом.

Обычно необходимо прежде всего установить, существует ли декларируемое право. Однако даже если декларируемое право не существует или соответствующий юридический документ о приобретении этого права был отменен, данное право, тем не менее, декларируется в тех случаях, когда оно считается существующим в целях защиты третьих сторон (Гражданский Кодекс, ст.139, 1203, 1204).

Любая декларация о зарегистрированном праве должна включать не только имущество, подлежащее съемке, и декларируемое право на данную собственность, но и «причину», приведшую к приобретению декларируемого права (ст.2, пар.1 Закона 2308/1995). Под «причиной», в том смысле, как она

толкуется в ст.2 пар.1 Закона 2308/1995, мы понимаем не только «юридическую причину» в духе ст.1033 Гражданского Кодекса, но и «титул», а также обычно и метод, посредством которого декларируемое право было приобретено.

«Титул» на приобретение декларируемого вещного права представляет собой любой метод приобретения права, производный (например, приобретение собственности в результате продажи или дарения) или первичный (например, приобретение собственности вопреки притязаниям третьих лиц). Разграничивать первичное и производное приобретение декларируемого права особенно важно в практическом плане, а именно в случаях, когда необходимо доказать упомянутое право, при спорах в отношении декларируемого права по инициативе третьих сторон и при защите от стороны, опротестовывающей декларируемое право. Если речь идет о декларации права собственности на имущество, приобретенное первичным путем, то первичное приобретение имущества не подразумевает освобождение третьих сторон от ограниченных вещных прав на имущество, собственность на которое приобретается первичным путем.

«Причина», ведущая к приобретению регистрируемых прав в духе ст.2, пар.1 Закона 2308/1995, обычно представляет собой иск, судебное решение, административный правоустанавливающий документ или нотариально засвидетельствованный документ о праве на недвижимость. Административный контроль над «причинами» в административном процессе «кадастровой съемки» строго ограничен формальным статусом «титула», в результате которого возникает регистрируемое право, подлежащее декларации. В ходе административного процесса «кадастровой съемки» невозможно проверить действительность других административных правоустанавливающих документов. Это происходит потому, что при применении в отношении административных правоустанавливающих документов презумпции законности каждый административный документ имеет обязательную силу не только для гражданина, но и для административных органов до тех пор, пока он не будет отозван, отменен или расторгнут, а прочие административные документы, изданные государством, никоим образом не могут контролировать законность документов, выданных другими административными органами государства.

Кроме того, в процессе «кадастровой съемки» не разрешается проверять действительность нотариальных документов на предмет формальных недочетов. Это происходит потому, что нотариальные документы нельзя объявить недействительными в силу самого закона; они могут быть признаны таковыми только в суде.

Проблема установления действительности юридических документов, посредством которых были приобретены декларируемые вещные права, представляет еще больший интерес. Если речь идет о декларации регистрируемого права, то «юридическая причина» (Гражданский Кодекс ст. 1033), приведшая к приобретению декларируемого права (например, продажа, дарение со стороны родителей, пожертвование), в принципе не важна, но дефектность «юридической причины» делает дефектным и документ, подтверждающий право собственности, в силу принципа причинности, который реализуется в документах, подтверждающих право собственности на недвижимость. Исходя из правил проведения «кадастровой съемки», можно заключить, что юридические документы управляются принципом, согласно которому ситуация, подлежащая учету в Передаточных и Залоговых Реестрах в процессе подачи деклараций о регистрируемых правах, должна быть сначала занесена в кадастровые таблицы, а затем в кадастровые ведомости. В данных условиях ни юридическая причина в документах, подтверждающих право собственности, ни сами эти документы, на которых основано установление декларируемых вещных прав на имущество, не проверяются на предмет их дефектности или, в том числе, недействительности.

Также важна регистрация правопередачи, составляющая необходимую предпосылку для обеспечения юридической действительности документов и изменения проприетарных отношений на основании административных документов (например, документы концессии), нацеленных на приобретение, изменение и т.д. вещных прав. Для достижения намеченного результата необходимо, чтобы эти документы были зарегистрированы. В ходе регистрации производится запись «титула» о приобретении вещного права, когда для приобретения этого вещного права необходима регистрация сделки.

Для внесения декларируемых вещных прав в кадастровые таблицы и карты соответствующие правоустанавливающие документы должны быть зарегистрированы в Передаточных и Залоговых Реестрах. Органы «кадастровой съемки» не

уполномочены проверять юридическую действительность существующей регистрации документов и т.д. в Передаточных Реестрах, так как это даже не входит в компетенцию земельного регистратора, который не имеет права объявлять регистрацию недействительной в силу занимаемой должности (Гражданский Кодекс ст.1202). Более того, даже недействительные регистрации имеют правовые последствия (например, они составляют легитимные или предполагаемые титулы согласно Гражданскому Кодексу, ст.1041 и послед.).

Все эти документы, которые подтверждают либо законность продажи (например, зарегистрированное утверждение продажи имущества третьей стороны), либо законность регистрации (например, отчет об идентичности объекта недвижимости), также должны фиксироваться.

8. ВЛАДЕНИЕ

Сразу после начала работ по «кадастровой съемке» встал вопрос о том, необходимо ли на переходной стадии «кадастровой съемки» конкретно выраженное положение о декларировании отношений владения или завладения в тех случаях, когда собственник, владелец конкретного объекта недвижимости и лицо, завладевшее объектом недвижимости, не совпадают. Практическая важность ситуации, когда отношение владения не регистрируется, очевидна для многих случаев: Отказ регистрировать отношения владения на переходной стадии, когда кадастр только внедряется, означает, что даже лицо, которое имеет правовой титул на собственность вопреки притязаниям третьих лиц в течение многих лет (например, 18 лет), не только не может декларировать собственность, так как требуемый период установления правового титула вопреки притязаниям третьих лиц и приобретения права собственности еще не истек (Гражданский Кодекс, ст.1045), но и не имеет права декларировать владение, в результате чего, по крайней мере, в некоторых случаях, он теряет надежду приобрести право собственности вопреки притязаниям третьих лиц. С другой стороны, собственник данной недвижимости может декларировать право собственности на имущество, находящееся во владении третьей стороны вопреки его, собственника, притязаниям, и передать это имущество другому лицу, которое, таким образом, будет надежно защищено от приобретателя права собственности по давности владения, так как декларированное право собственности будет подпадать под неопровержимую презумпцию о правильности «первых регистраций».

При отказе регистрировать юридическое владение возникают случаи, когда принцип недопустимости повторного рассмотрения однажды решенного дела входит в противоречие с действием неопровержимой презумпции в отношении «первых регистраций» и с презумпцией точности кадастровых регистраций, особенно в случаях, когда иски о владении, внесенные в Реестры Претензий (Гражданско-процессуальный Кодекс 220) не регистрируются в кадастровых ведомостях и когда имущество было продано истинной третьей стороне. Владение (например, утвержденное судебным решением) не должно вноситься в Кадастр в качестве правоотношения таким

же образом, как и все остальные проприетарные отношения, отношения собственности и т.д.

Согласно ст.12, пар.1, п.С Закона 2664/1998, не только все типы государственных концессий, посредством которых передается собственность или устанавливается ограниченное вещное право на имущество, но и документ, посредством которого компетентный орган уступает право владения имуществом выгодоприобретателям в результате перераспределения земли после совершения такого перераспределения, но до его ратификации, должны фиксироваться в кадастровых ведомостях. В этом случае, с одной стороны, прежнее имущество, формально существовавшее до ратификации перераспределения, никак не связано с ситуацией, которая развивается после того, как компетентный орган передал право владения новым имуществом (возникшим в ходе перераспределения); с другой стороны, выгодоприобретатели перераспределения совершенно законно ожидают получения права собственности на основании того, что было соблюдено юридическое условие ратификации перераспределения, которая не была внесена в кадастровые ведомости. Именно эти соображения обосновывают и требуют регистрации владения, по крайней мере, в любом другом случае, когда владение связано с предполагаемым получением вещного права (например, истинное владение, основанное на утверждении правового титула вопреки притязанию другого лица) или, что гораздо более существенно, право сохранить владение было признано в судебном порядке (например, при прекращении иска о лишении владения на основании незаконного использования права владения).

Даже в ходе осуществления «кадастровой съемки» владение должно в любом случае представлять собой негативную меру при рассмотрении и разрешении споров, если на право собственности претендует более одного лица. Иными словами, лицо не должно фиксироваться в качестве владельца, если было доподлинно установлено, что генеральным владельцем собственности является кто-либо иной или, по крайней мере, запись должна сопровождаться примечанием, в котором значится, что генеральным владельцем собственности является другое лицо.

Сходное решение необходимо изыскать и для учета случаев занятия, по крайней мере, в некоторых ситуациях, в частности, когда занятое имущество не подлежит владению, например, часть унаследованного земельного участка или собственности,

принадлежащая государству или МПО, собственник которой не может предъявить на нее свои права.

9. СТАДИИ КАДАСТРОВОЙ СЪЕМКИ

1. Декларация территории как «подлежащей съемке»

ΥΡΕΝΟDΕ устанавливает соответствующие критерии того, в каком порядке территории должны декларироваться как «подлежащие съемке», и декларирует эти территории как «подлежащие съемке». Территории, находящиеся в городской черте и обозначенные в новых градостроительных планах также должны декларироваться как «подлежащие съемке» согласно Закону 1337/1983. То же относится к земле, находящейся в сельской местности и подлежащей перераспределению, а также к земле, в отношении которой были изданы концессионные договоры, например, Министерством Сельского Хозяйства.

В случаях, когда картографирование недвижимого имущества необходимым образом связано с уточнением правовых отношений, которые существуют в связи с имуществом, проходящим съемку, все имущество должно пройти съемку с самого начала, с тем чтобы это имущество и связанные с ним правоотношения могли быть впоследствии занесены в кадастровые таблицы и, в завершение, в кадастровые ведомости.

Территории, границы которых были четко определены, также должны пройти кадастровую съемку, даже если они включают в себя леса или участки, покрытые лесной растительностью.

Решение о декларировании территории как «подлежащей съемке» должно быть опубликовано в ежедневной газете, выходящей национальным тиражом, а также в двух газетах, выпускаемых в соответствующей префектуре или регионе. Уведомление об этом решении должно быть направлено в Министерство Иностранных дел, соответствующие МПО, префектурные органы управления, нотариальные ассоциации и Афинскую Нотариальную Ассоциацию, Кассационный суд о-вов Пирей и Додеканес (ст.29, пар.3 разд.а Закона 2508/1997). Кроме того, согласно новой ст.9^а Закона 2308/1995, уведомление о данном решении также должно быть направлено государству согласно действующим положениям о порядке представления уведомлений государству.

2. Декларации о зарегистрированных правах

Для предоставления деклараций о зарегистрированных правах требуется особое уведомление. Период времени, в течение которого должны быть поданы декларации, может начаться только после того, как будет опубликовано постановление НЕМСО о подаче деклараций.

Подать декларацию о зарегистрированных правах может любое лицо, имеющее правовой интерес, в том числе даже покупатели, связанные предварительным соглашением, кредиторы собственников недвижимости, залогодержатели и т.д. Право подать декларацию также имеют лица, пользующиеся правом третьих сторон. Так, владелец имущества, обремененного земельным сервитутом, имеет право декларировать не только свое право собственности на имущество, подлежащее съемке, но и существующий на его имущество земельный сервитут.

Не только те, кто подали декларацию о зарегистрированном праве или заявляют о существовании данного зарегистрированного права, но и вообще любое лицо, обладающее правовым интересом, имеет право подать апелляцию или иск во Вторичный Комитет. Согласно ст.29, пар.3, подразд.с Закона 2508/1997, МПО, организации государственного сектора и госпредприятия обязаны представить декларацию о зарегистрированных правах с момента вступления в силу Закона 2508/1997 (: 13.6.1997). Данное требование подчиняется тем же временным ограничениям, которые применяются к другим сторонам, обязанным представить декларации.

Только стороны, имеющие связанные с имуществом права, в отношении которых должна быть представлена декларация, а также управомоченные лица («выгодоприобретатели») обязаны представить декларации о зарегистрированных правах в указанные сроки. Лица, имеющие только правовой интерес в подаче декларации и не управомоченные декларируемым правом (например, покупатель, связанный предварительным соглашением), не обязаны, а лишь имеют право подать декларацию.

Те стороны, которые приобрели регистрируемое право в течение указанного периода, также обязаны подать декларацию о зарегистрированных правах.

«Первоначальные» и «дополнительные» декларации

В случае какого-либо изменения в проприетарных правах, указанных в «первоначальных» декларациях,

выгодоприобретатели обязаны представить «дополнительную» декларацию. Таким образом создается механизм, путем которого происходит непрерывное обновление данных «кадастровой съемки», в результате чего в кадастровые ведомости вносятся самые последние из действующих правоотношений наряду с «первыми регистрациями». До момента подачи «дополнительной декларации» в местных земельных реестрах должны быть зарегистрированы изменения декларируемых прав, документы, приведшие к изменению декларируемых прав, и т.д.

«Первоначальные» декларации - это декларации, посредством которых регистрируемые права декларируются впервые, особенно в срок от 3 до 6 месяцев с даты начала подачи деклараций, установленный НЕМСО. «Дополнительные» декларации – это декларации, указывающие на изменения в правах, которые заявлены в «первоначальных» декларациях. Так называемые «корректирующие» декларации, т.е. декларации, исправляющие любые неточности, допущенные в «первоначальных» или «вспомогательных» декларациях (например, ошибочные сведения о собственнике, неправильно указанная площадь территории), не относятся к «дополнительным» декларациям.

«Дополнительная» декларация в обязательном порядке представляется при любых изменениях прав, которые были декларированы не только в «первоначальной», но и в «дополнительной» декларации, и сообщает, какие именно права были изменены после подачи «дополнительной» декларации. Например, лицо, имеющее право исключительной собственности на строительный участок и расположенное на нем двухэтажное здание, представляет «первоначальную» декларацию о своем исключительном праве собственности на всю данную недвижимость. После этого тот же собственник устанавливает две горизонтальные собственности посредством односторонней декларации, зарегистрированной в соответствующем Передаточном Реестре, а затем декларирует эти горизонтальные собственности посредством «дополнительной» декларации. После этого таким же образом, путем разделения первоначальных горизонтальных собственности и установления трех новых горизонтальных собственности на каждом этаже, создаются новые горизонтальные собственности, которые затем должны быть указаны в другой «дополнительной» декларации.

«Дополнительная» декларация в обязательном порядке предоставляется после того, как были «изменены» права,

указанные в «первоначальной» декларации, лицо, представившее «первоначальную» декларацию, является обладателем полностью или частично, полного права или части права, которое это лицо декларировало в «первоначальной» декларации. Если изначально декларированное право изменилось благодаря установлению частичного вещного права (например, установлению узуфрукта, после чего изначально декларированный абсолютный титул превращается в фактическую собственность), изначально бенефициарий (в нашем случае, лицо, ставшее фактическим собственником без титула) обязан представить «дополнительную» декларацию об изменении, произошедшем с изначально декларированным правом (в нашем случае, с собственностью), тогда как третья сторона, которая впервые приобрела ограниченное вещное право (в нашем случае, узуфрукт), обязана представить так называемую «последующую первоначальную декларацию».

Первоначальный бенефициарий также должен представить «дополнительную» декларацию, когда его изначально декларируемое право изменилось вследствие реальных причин (например, отмена горизонтальной собственности вследствие полного разрушения здания), причем в этом случае сохраняется совместная собственность на сохранившееся совместное имущество, особенно в отношении земли.

О содержании деклараций

Вещное право или иное зарегистрированное право вносится в земельные реестры с описанием права и ссылкой на причину, приведшую к его приобретению. К декларациям прилагаются «титулы».

Представляемые декларации можно подразделить на относящиеся к физическим лицам и относящиеся к юридическим лицам. В данных декларациях понимается, что права, зарегистрированные в земельных регистрах, соответствуют указанным в Постановлении 9748/1745/15.3.1996 YPENODE. Нижеследующий список включает в себя права, правоотношения и постановления, не предусмотренные ни Законом 2308/1995, ни вышеупомянутым Постановлением YPENODE. К ним относятся:

- (a) финансовая аренда недвижимости (Закон 1665/1986)
- (b) изъятие (принудительное и предупредительное)
- (c) окончательные судебные решения согласно ст.939 и все послед.ст. Гражданского Кодекса, аннулирующие незаконные продажи недвижимости, и

- (д) все проприетарные права и обременения, подлежащие опубликованию согласно действующему законодательству, а также ограничения на полномочия выгодоприобретателя распоряжаться имуществом, которые также подлежат опубликованию.

Настоящее дополнение было сделано в отсутствие юридических полномочий (ст.43, пар.2b Конституции), поэтому решение НЕМСО подлежит судебному пересмотру, как само по себе, так и попутно, в случаях, когда иск о пересмотре решения суда подается в отношении другого связанного административного документа. В отсутствие юридических полномочий, существуют определенные последствия для тех, кто не декларировал данные документы и кто не может рассматриваться как нарушитель обязательства представить декларацию о зарегистрированных правах.

Компетентные службы приема деклараций и сроки подачи

Декларации о зарегистрированных правах могут быть поданы в следующие службы:

- (а) служба, указанная в постановлении НЕМСО, предлагающем всем лицам, имеющим вещные или иные права, зарегистрированные в земельных регистрах в связи с имуществом, которое находится на территории, «подлежащей съемке», подать декларацию с описанием права и ссылкой на причину, которая привела к приобретению этого права;
- (б) компетентный Кадастровый Отдел;
- (с) соответствующий муниципальный или коммунальный отдел.

Начало периода, в течение которого подаются декларации о зарегистрированных правах, должно быть указано в постановлении НЕМСО, которое предлагает всем лицам, имеющим вещные права или другие права, регистрируемые в земельных реестрах и связанные с имуществом, которое расположено на территории, «подлежащей съемке», представить декларации. Продолжительность этого периода составляет три (3) месяца для проживающих в Греции и шесть (6) месяцев для проживающих за пределами страны. Эти сроки могут быть продлены не более чем на три (3) месяца решением НЕМСО. Данные решения, а также постановление НЕМСО, предлагающее всем лицам, имеющим вещные или иные права, зарегистрированные в земельных реестрах в связи с имуществом, которое находится на территории, «подлежащей съемке», подать

декларацию, должны быть опубликованы. Необходимо предусмотреть особый срок подачи для «дополнительных» декларации и так называемых «последующих первоначальных деклараций».

Установление сроков подачи деклараций («первоначальных» и «дополнительных») о зарегистрированных правах регулируется положениями Гражданского Кодекса (ст.241 и послед., ст.10, пар.7 Административно-процессуального Кодекса). Данные сроки применимы только к гражданам и могут быть приостановлены в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств.

Юридические последствия представления ложных деклараций – претензии третьих сторон

Предоставляя «ложные декларации», лицо навлекает на себя юридические последствия, возникающие в результате представления «ложных деклараций» в отношении проприетарных прав, особенно в плане защиты третьих сторон, чьи права оказываются под угрозой вследствие подачи ложной декларации.

Спокойное пользование правом владения нарушается, когда право владения оспаривается во внесудебном порядке и особенно когда составляется топографическая карта, на которой чужое имущество обозначено как персональное имущество третьей стороны. Поскольку все документы, нарушающие спокойное владение правом, обычно вмешиваются и в право собственности, истинный собственник, таким образом, имеет право подать *actio negatoria* (Гражданский Кодекс ст.1108). В то же время, бенефициарий может также воспользоваться любыми доступными правовыми средствами, чтобы защитить нарушенное право. Все эти решения должны быть аналогичным образом приняты, как в случае, если в декларации о зарегистрированных правах имущество, на деле принадлежащее третьей стороне, указано как находящееся в собственности или просто владении (полном или частичном) ложного декларанта, так и в случае, если делается ложное заявление о существовании ограниченного вещного права. В подобных случаях третья сторона может подать иск против ложного декларанта за нарушение ее права собственности, всех прочих ограниченных вещных прав или права владения, в зависимости от характера нарушенного правоотношения.

Юридические последствия непредоставления «первоначальной» или «дополнительной» декларации и их устранение

Непредоставление декларации о зарегистрированных правах влечет за собой правовые последствия, как в случае, если такая декларация не была представлена вообще, так и в случае, если не была подана только так называемая «последующая первоначальная декларация» третьей стороной или только «дополнительная» декларация о зарегистрированных правах.

Если декларация о зарегистрированных правах была представлена не истинным выгодоприобретателем, а третьей стороной, имеющей законный интерес (например, если декларацию представил залогодержатель), то данный случай не рассматривается как непредоставление. Последствия непредоставления декларации о зарегистрированных правах наступают при соблюдении следующих условий:

- (a) Права, в отношении которых должны быть поданы декларации, определены и включают право, нарушенное новым юридическим документом.
- (b) Особая форма подачи была определена постановлением НЕМСО.
- (c) В Правительственной Газете было опубликовано Постановление YPENODE о производстве кадастровой съемки на данной территории.
- (d) Вышеупомянутое Постановление YPENODE было оглашено в порядке, установленном законом.
- (e) Было принято решение предложить всем лицам, имеющим вещное или иное право, зафиксированное в земельных регистрах, в отношении имущества, расположенного на территории «кадастровой съемки», подать декларацию, в которой необходимо охарактеризовать данное право и указать причину, которая привела к его приобретению.
- (f) Выгодоприобретателям было предложено подать декларацию о регистрируемых правах, о чем было опубликовано соответствующее постановление НЕМСО.
- (g) Служба, в которую необходимо подавать декларации, была определена.
- (h) Срок подачи деклараций истек.

Ввиду этих условий/ограничений, непредоставление декларации («первоначальной» или «дополнительной») имеет последствия, краткий список которых представлен ниже и которые наступают на стадии «кадастровой съемки»:

А) Не допускаются операции с недвижимым имуществом, в отношении которых не была представлена декларация о регистрируемых правах. Последствия непредоставления применимы только в отношении к праву, не упомянутому в декларации. Так например, даже если владелец имущества не подал декларацию о регистрируемых правах, ничто не препятствует сделке с недвижимостью, предполагающей оформление залога по узуфруктуарному праву (Гражданский Кодекс, ст.1259), которое было декларировано. Сам владелец, однако, не сможет осуществить продажу собственности.

Данный запрет относится только к сделкам с недвижимостью. Документ о приобретении прав на недвижимость, составленный вопреки данному запрету, объявляется недействительным (Гражданский Кодекс, ст.174, 175), причем его недействительность будет носить абсолютный характер.

Запрет не распространяется на договорные сделки, даже если они приводят к обширным изъятиям имущества, а также на договорные сделки, подлежащие опубликованию (например, аренда имущества на срок свыше 9 лет, Гражданский Кодекс, ст.618, предварительное соглашение на продажу и передачу имущества, которые не были заявлены в декларации, Гражданский Кодекс, ст.166).

Данный запрет не распространяется на другие документы (неимущественные сделки), даже если они приводят к установлению вещного права. Так, невзирая на данный запрет, допустимо регистрировать уведомление о залоге путем судебного решения (Гражданский Кодекс, ст.1274), временного ордера (Гражданско-процессуальный Кодекс 691 пар.2; 700 пар.3) или платежного поручения (Гражданско-процессуальный Кодекс 724, пар. 1).

Запрет не относится к случаям передачи права владения имуществом, которая может происходить даже в неофициальном порядке.

В случае, если документы о передаче права собственности противоречат ст.2, пар.8 а Закона 2308/1995, нотариусы обязаны воздержаться от составления таких документов. В свою очередь, регистратор обязан отказать в регистрации любых (явно) недействительных нотариальных документов, подлежащих регистрации.

В) Разрешения на строительство не выдаются для недвижимости, в отношении которой не была представлена

декларация. Любое разрешение на строительство, выданное в нарушение этого положения, является недействительным. Запрет на выдачу разрешения на строительство применим в тех случаях, когда за разрешением обратилось лицо, которое должно было и имело право представить декларацию зарегистрированных прав, а также когда лицо, запрашивающее разрешение на строительство, использует право, которое не было декларировано. Так, например, недеklarирование узуфруктуарного права не препятствует выдаче разрешения на строительство собственнику имущества, при условии, что последний декларировал свое право собственности.

С) Никакая компенсация не может быть получена за имущество (например, за изъятое имущество или по связанной причине), в отношении которого не была представлена декларация о зарегистрированных правах; данная компенсация вносится в Фонд депозитов и заемных средств от имени соответствующего бенефициария. Однако это не препятствует вынесению судебного решения о компенсации.

Д) С подтверждения НЕМСО, штрафы налагаются и выплачиваются в соответствии с положениями Кодекса о сборе государственных доходов (KEDE). Размер штрафа определяется постановлением Министра окружающей среды, землеустройства и общественных работ, которое публикуется в Правительственной Газете и, согласно законодательным нормам, основывается на стоимости каждого конкретного объекта недвижимости. Однако было бы более корректно, если бы было принято решение устанавливать размер штрафа на основе стоимости права, в отношении которого не была представлена декларация.

Е) Возможно возникновение и более далеко идущих последствий, таких как переход имущества к государству.

Однако непредоставление декларации о зарегистрированном праве ни при каких условиях не должно иметь результатом автоматическую утрату недеklarированного права по истечении срока предоставления декларации.

Последствия, включая запреты и недействительность, могут быть устранены путем подачи «поздней» декларации.

Подача «поздней» декларации прежде всего снимает запрет на составление документов, подтверждающих зарегистрированные права на недвижимость, не указанные в декларации.

Правоустанавливающие документы на недвижимость, составленные вопреки данному запрету, больше не являются недействительными. Недействительность отменяется *ex tunc*. Объявление правоустанавливающих документов на недвижимость, составленных в период действия запрета, действительными с эффектом *ex tunc* не означает, что вещные права, закрепленные в конкретных признанных действительными документах, будут обязательно приобретены или что последующие документы с другими лицами будут объявлены недействительными. Напротив, приобретение прав на недвижимость зависит от того, кто первым выполняет условия для приобретения конкретных вещных прав, включая регистрацию, а также от времени выполнения этих условий. После предоставления «поздней» декларации запрет на выдачу разрешения на строительство прекращает свое существование, а запрет на получение компенсации «в связи с изъятием или связанными причинами» снимается. Фонд депозитов и заемных средств теперь обязан немедленно выплатить перечисленную ему компенсацию, если действующее законодательство не предполагает соблюдения других дополнительных условий (например, если требуется вынесение судебного решения о получателях компенсации).

Любое лицо, имеющее право на подачу «первоначальной» декларации, также может подать «позднюю» декларацию. Иными словами, правообладатель, а также лицо, имеющее прямой или косвенный законный интерес в ратификации правоустанавливающего документа (например, как покупатель имущества, который в силу недействительности документа не приобрел право собственности, так и кредиторы покупателя).

Такая «поздняя» декларация подается в Кадастровый Отдел того региона, где расположена недвижимость, в связи с которой декларируется право.

«Поздняя» декларация может быть представлена, если работа Вторичного Комитета еще не завершена.

Подача «поздней» декларации вне зависимости от времени ее осуществления должна устранить последствия непредставления декларации не только до того момента, когда кадастровые карты и таблицы будут утверждены решением Вторичного Комитета, но и вплоть до момента, когда Кадастр начнет функционировать. Однако «поздняя» декларация влечет за собой изменения в кадастровых картах и таблицах, если она подается в сроки представления возражений против временных

карт и таблиц, после их первого оглашения, и сопровождается возражением против них или, самое позднее, в срок представления возражений или предъявления претензий Вторичному комитету, также в сопровождении возражений. Зачастую «поздняя» декларация также заносится или отмечается в кадастровых таблицах как простая «претензия».

После того, как Вторичный Комитет выполнил свои функции, подача «поздней» декларации о зарегистрированных правах в принципе невозможна, но это не ведет к формальному искажению или отмене недеklarированных прав.

Последующее изменение данных Кадастра допустимо только на основе окончательного решения гражданского суда, которым признается соответствующее право, зарегистрированное в земельных реестрах. Последующее изменение – это изменение, осуществляемое после завершения работы Вторичного Комитета, который уполномочен принимать решения по претензиям и возражениям, относящимся к зарегистрированным правам и т.д. в связи с конкретным имуществом. Ст.2, пар.8d Закона 2308/1995 оговаривает условия подачи «поздней» декларации после того, как Вторичный Комитет, отвечающий за конкретное имущество, завершил выполнение своих функций и формально не подвергает сомнению зарегистрированные права, которые не были декларированы до того момента, когда вышеозначенный Вторичный Комитет завершил свою работу. Недекларирование прав влечет за собой особенно тяжелые последствия.

Не разрешается проводить судебное слушание дела в отношении вещного права или другого зарегистрированного права, связанного с имуществом на территории, данные по которой были опубликованы, без предъявления соответствующей выписки из кадастра. Так, сфера применения ст.2, пар.8d Закона 2308/1995 ограничена только в том случае, если слушание завершилось после того, как Вторичный Комитет выполнил свои функции. После выполнения Вторичным Комитетом его функций просто выносятся окончательное судебное решение.

Изменение данных Кадастра не предусматривается, однако предусмотрено изменение только «первых регистраций». Права, которые не были указаны в «поздней» декларации до завершения работы компетентного Вторичного Комитета, в большинстве своем становятся полностью и в обязательном порядке «бездействующими», не только до момента включения «первых регистраций» в кадастровые ведомости, но и до момента вынесения безотзывного судебного решения об исправлении

«первых регистраций», которые являются неточными в силу того, что были зафиксированы несмотря на существование (недекларированных, но формально существующих) прав.

3. Составление временных кадастровых карт и таблиц, оповещение, возражения и решения Первичных Комитетов

Точное содержание кадастровых карт и таблиц, технические спецификации и тарифы на выполнение работ по кадастровой съемке определяются YPENODE на основе рекомендации НЕМСО, в то время как вопросы технической инспекции и детали кадастровой съемки определяются постановлением НЕМСО (см. Постановление YPENODE №71154/4228/12.7.1995 «об утверждении технических спецификаций...»).

Лицо, ответственное за составление карт и таблиц, может выбирать любую учетную запись (учетные записи никак не упорядочены) из числа предоставленных, независимо от их доказательной силы (т.е. может использовать собственную информацию вместо контрактов или даже решений суда).

Целью составления временных кадастровых таблиц и карт является полная индивидуализация инспектируемой недвижимости. Местоположение, очертания, размеры сторон и площадь недвижимости, а также любые другие сведения, необходимые для индивидуализации, должны быть точно определены. В особенности, необходимо установить абсолютные и относительные координаты каждого объекта недвижимости.

Если таких индивидуальных сведений не существует, то кадастровые карты и таблицы как административные документы являются оспоримыми.

После составления временных карт и таблиц они должны быть опубликованы. Во временной кадастровой таблице указываются все правоотношения, существующие в связи с имуществом и его составными частями, а также бенефициарии и ответственными сторонами. Уведомление подразумевает опубликование временных карт и таблиц в Кадастровом Отделе и муниципальном/районном отделе МПО, в административных границах которого находится имущество, значащееся в данных картах и таблицах. Эти карты и таблицы должны находиться в открытом доступе в течение 2 месяцев с момента начала срока

подачи возражений и т.д., тем самым обеспечивая достаточное время для их рассмотрения и проверки.

В связи с данной процедурой особое значение имеют три явления: а) карты и таблицы публикуются через частные инженерные организации, которые Ктималогио С.А. также именует «Кадастровыми Отделами», б) временные карты и таблицы являются незаверенными копиями, в) учетные записи не включают конкретно картографированного имущества, т.е. имущества, чье местоположение, очертание, размеры сторон и площадь были конкретно установлены и которые включают любую иную необходимую информацию в зависимости от характера имущества, проходящего съемку, а также не содержат характеристики составных частей имущества. Таким образом зачастую законность процедуры кадастровой съемки может быть подвергнута сомнению.

Первое оглашение данных кадастровой съемки связано со следующими ограничениями:

1. В течение месяца после начала установленного периода подачи возражений против временных кадастровых карт и таблиц вплоть до «первых регистраций» в земельных реестрах запрещается, под угрозой утраты законной силы, составлять контракты об установлении, передаче, изменении или отмене вещных или иных зарегистрированных прав в отношении имущества, находящегося на территории, данные о которой были опубликованы, если в таких контрактах не упоминается соответствующая выписка из кадастра и отсутствует приложение с данной выпиской.

Содержание кадастровой выписки определяется постановлениями НЕМСО и включает в себя данные индивидуализации по каждому объекту недвижимости, а также зарегистрированные права и выгодоприобретателей.

Кадастровые выписки являются действительными временно, до момента внесения поправок в кадастровые карты и таблицы, на основе которых было выдано соответствующая кадастровая выписка.

Отсутствие выписки из кадастра препятствует не всем сделкам, а лишь составлению правоустанавливающих документов, толкуемому как выдача любого нотариального правоустанавливающего документа, не только контракта.

В случае, если в ходе кадастровой съемки декларированное имущество и правоотношения не признаются, не фиксируются и

тем самым не включаются в кадастровые карты и таблицы, это препятствует сделке в отношении непризнанного права, так как в этом случае кадастровая выписка не может быть выдана. Так, путем «решения» инженерной организации и его формального утверждения НЕМСО, без какой-либо основательной проверки, бенефициарий лишается возможности распоряжаться своим непризнанным правом. Бенефициарий не может распоряжаться своим правом по крайней мере до того момента, когда в кадастровые карты и таблицы не будут внесены исправления.

Документ об изменении права на недвижимость, составленный без ссылки на кадастровую выписку и не содержащий кадастровую выписку в качестве приложения, недействителен (Гражданский Кодекс, ст.174, 175), причем данная недействительность является абсолютной. По сути, недействительность такого документа не может быть отменена, даже если вынесено решение об исправлении неточных «первых регистраций» в кадастровых ведомостях.

2. На всем протяжении срока действия указанного запрета на составление документов об изменении права на недвижимость запрещается проводить судебные слушания по поводу вещного или иного зарегистрированного права на недвижимость на территории, к которой относятся опубликованные данные, без использования соответствующей кадастровой выписки.

3. На всем протяжении срока действия запрета, ни один документ об изменении права на недвижимость, согласно действующим нормам подлежащий регистрации в Передаточных и Залоговых Реестрах, не может быть внесен в данные реестры, если в этом документе не содержится указания на то, что к документу прилагается выписка из Кадастра.

Возражения и их рассмотрение Первичным Комитетом

После первого оглашения временных карт и таблиц происходит подача административных возражений.

Возражение может выдвигаться против временных карт и таблиц. Таким образом гарантируется конституционное право гражданина на судебное разбирательство.

Возражение должно быть представлено в письменной форме и адресовано Первичному Комитету, представляющему собой административный комитет. Использование права на возражение является латентным; невыдвижение возражения, по-видимому, не имеет неблагоприятных последствий для гражданина, и

возражение может быть впервые предъявлено на рассмотрение Вторичного Комитета.

Возражение может быть выдвинуто любым лицом, имеющим «законный интерес», например, лицом, подавшим декларацию о зарегистрированных правах, чьи зарегистрированные права, однако не были признаны, или, в особенности, если они не были зафиксированы в том виде, в котором были обозначены в декларации (например, право собственности было признано в отношении земельного участка меньшего размера).

Также имеют право на подачу возражения лица, которые могли не представить декларацию о зарегистрированных правах, но имеют законный интерес (прямой или косвенный) в предъявлении возражения, например, залогодержатель, собственник сопредельного объекта недвижимости, за счет которого было признано право собственности на недвижимость третьей стороны, или покупатель недвижимости, подлежащей кадастровой съемке, который связан предварительным соглашением.

Государство Греческой Республики также имеет право на подачу возражения, но только если оно представило декларацию о зарегистрированных правах, причем последняя не может рассматриваться как «поздняя», так как государство Греческой Республики не обязано представлять декларацию. Данное решение необходимо для обоснования законного интереса государства, а также для удовлетворения законного требования о полностью и точным образом обоснованном возражении.

Лицо, имеющее право на подачу возражения, имеет право доступа к любым «кадастровым записям», существующим в связи с конкретным недвижимым имуществом и соответствующими правоотношениями.

Возражение выдвигается против кадастровой карты или таблицы, а также записей, регистраций и участков, в них указанных.

Возражения могут быть выдвинуты в отношении любого данного в кадастровых картах или таблицах, а неточности, содержащиеся в них могут проистекать из неверного толкования или применения закона, а также из неточной или неверной оценки данных, представленных заинтересованными сторонами или доведенными до сведения составителей временных карт и таблиц, а также вследствие незаконности последних. В данном контексте основания для составления временных карт и таблиц

равным образом могут быть спорными, неправомерными, противоправными и неверными.

Положение заявителя осложняется не только отсутствием полностью обновленного «кадастрового файла» для каждого объекта недвижимости, подлежащего съемке, но и отсутствием положения, обязывающего включать во временные кадастровые карты и особенно во временные кадастровые таблицы подробный перечень данных, учитываемых при их составлении.

Заявитель может представить возражение либо в компетентный Кадастровый Отдел, либо в соответствующую МПО.

Для представления возражений устанавливается первоначальный срок продолжительностью 60 дней. Однако для проживающих за границей, государства и государственных организаций продолжительность данного срока составляет 4 месяца.

Срок представления возражений может быть продлен решением НЕМСО. Крайний срок является обязательным для всех. Прием возражений позднее установленного срока допускается при форс-мажорных обстоятельствах. Если заявитель не смог в должный срок представить свои возражения на рассмотрение Первичному Комитету, он имеет право представить возражения Вторичному Комитету.

Решением НЕМСО формируется комитет из трех человек (Первичный Комитет), назначаемый для первичного рассмотрения возражений.

В состав данного комитета входит председатель, являющийся профессиональным юристом (магистрат, адвокат или нотариус), и два члена комитета, один из которых является инженером-топографом, а другой профессиональным юристом (адвокат, регистратор актов передачи права или залогов или нотариус).

Первичный Комитет рассматривает возражения, применяя соответствующие нормы и выдвигая заключения о действительных событиях на основе: а) любых допустимых доказательств, приведенных сторонами в качестве прелиминарных доказательств, б) информации, предоставляемой НЕМСО.

Положения, которых Первичный Комитет обязан придерживаться, включают как нормы материального и процессуального вещного права, так и нормы любого существующего специального законодательства, такие как

законодательство о недвижимом имуществе в приграничных районах, законодательство о защите недвижимого имущества, принадлежащего государству Греческой Республики, МПО, монастырям и Церкви, градостроительное законодательство, законодательство для сельских районов и законодательство о защите собственности, принадлежащей горожанам-беженцам.

Вся процедура рассмотрения возражений и вынесения соответствующих решений должна быть завершена в течение 2 месяцев с момента подачи НЕМСО дела о возражениях (или, точнее, каждого возражения) на обсуждение в Первичный Комитет. Данный двухмесячный срок может быть продлен НЕМСО еще на два месяца после обоснованного и законного ходатайства со стороны Комитета.

В своем решении Первичный Комитет обязан ссылаться на доказательства, на основании которых решение было вынесено.

Было бы целесообразно, если бы процедура кадастровой съемки проходила в тесной связи с работой Кадастрового Отдела, с одной стороны, и активацией института Кадастровых Судей, с другой.

4. Изменение кадастровых карт и таблиц, уведомление об изменениях, апелляции/возражения и порядок их рассмотрения Вторичным Комитетом

После подачи возражений и вынесения решений Первичным Комитетом начинается внесение изменений в кадастровые карты и таблицы.

Кадастровый Отдел, в компетенции которого находится имущество, включенное во временные кадастровые карты и соответствующие таблицы, подлежащие изменениям, отвечает за внесение изменений во временные кадастровые карты и таблицы. Однако до учреждения Кадастрового Отдела вышеперечисленные обязанности несет на себе НЕМСО. Кадастровый Отдел отвечает за внесение изменений во временные кадастровые карты и таблицы, в случае необходимости запросив соответствующие справки или другие учетные документы (любые документы, подтверждающие правовой титул и т.д.) у компетентного регистратора правопередач и залогов.

Внесение изменений во временные кадастровые карты и таблицы происходит исключительно на основании решений, вынесенных Первичным Комитетом, а не только на основе

дополнительных данных, собранных после вынесения решения Первичным Комитетом. В противном случае, это могло бы полностью подорвать внедряемый административный процесс проверки «титулов», негативным образом сказаться на юрисдикции и функционировании Комитетов и, несмотря на формулировку закона, речь шла бы не о «решениях» Первичного Комитета, а о неких мнениях. Кроме того, в подобных случаях право обжалования решений Первичного Комитета, а также предложение подавать апелляцию на решения Первичного Комитета были бы бессмысленными, так как эти решения просто не выполнялись бы.

Что касается содержания исправленных кадастровых карт и таблиц, необходимо учитывать те же аспекты, о которых говорилось в связи с первоначальными временными кадастровыми таблицами и картами, т.е. что недвижимость должна быть точно определена в плане своего местоположения, очертаний, размеров сторон и площади, а также любых других данных, необходимых для индивидуализации каждого объекта недвижимости. Особенно важно, чтобы каждый объект недвижимости был индивидуализирован и имел абсолютные и относительные координаты.

После внесения изменений во временные кадастровые карты и таблицы выпускается новое оповещение об изменениях во временных кадастровых картах и таблицах.

Данное оповещение и соответствующее объявление НЕМСО со ссылкой на право обжалования решений Первичного Комитета производится в том же порядке, что и первое оповещение о временных картах и таблицах.

После оглашения временных карт и таблиц производится процедура рассмотрения апелляций и возражений Вторичным Комитетом и их слушания. Вторичный Комитет выполняет двойную функцию:

А) Апелляции против решений Первичного Комитета могут быть представлены во Вторичный Комитет любым лицом, имеющим законный интерес.

В) Тот же Вторичный Комитет может разбирать возражения, выдвинутые любым лицом, имеющим законный интерес, после чего комитет может выносить по этим возражениям решения в первой и последней инстанции.

Апелляции и возражения для Вторичного Комитета подаются, по выбору заявителя, либо в компетентный Кадастровый Отдел, либо в МПО данного региона.

Апелляции направлены против решений Первичного Комитета и могут быть поданы любым лицом, имеющим законный интерес (любым лицом, прямо или косвенно затронутым решением Первичного Комитета), например, любым лицом, которое выдвинуло возражение на рассмотрение Первичного Комитета, но принятое решение оказалось не в пользу этого лица; лицом, которое не выдвигало возражения на рассмотрение Первичного Комитета, но затронуто его решением (например, если право собственности было присвоено третьему лицу в ущерб праву собственности заинтересованной стороны), а также их залогодержателями.

Срок подачи апелляции составляет 60 дней, начиная с даты, указанной в оповещении НЕМСО о втором оглашении временных кадастровых карт и таблиц.

Данный срок распространяется и на государство Греческой Республики, государственные организации и лиц, проживающих за границей; продление срока подачи апелляции не предусматривается. Установленный конечный срок является единым для всех. Несоблюдение сроков допустимо только в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств на дату окончания.

Наряду с апелляциями, подаваемыми во Вторичные Комитеты, возможно представление возражений любым лицом, имеющим законный интерес; Вторичный Комитет может выносить решения по данным возражениям в первой и последней инстанции. Возражения могут быть направлены как против решений Первичных Комитетов, так и против кадастровых карт и таблиц, основанных на решениях Первичных Комитетов.

Допускается выдвижение возражения лицом, которое, будучи обязанным, тем не менее не представил декларацию о зарегистрированных правах, с предварительным представлением «поздней» или «дополнительной» декларации о зарегистрированных правах.

Причины возражений и апелляций могут быть связаны с любой частью решений Первичных Комитетов или кадастровых карт и таблиц. Любые неточности могут рассматриваться как обусловленные неправильным истолкованием и применением правовых норм или неточной или неправильной оценкой данных, представленных заинтересованными сторонами или доведенными до сведения составителей временных кадастровых карт и таблиц, а также незаконностью последних. В данном контексте также возможно оспорить основания, на базе которых

могло осуществляться составление и изменение временных кадастровых таблиц, как незаконные, неправомерные или неправильные.

Целью апелляций и возражений является ходатайство об отмене или изменении решений, вынесенных Первичным Комитетом, а также исправлении «неточных» регистраций/планов в кадастровых картах и таблицах.

Необходимо, чтобы имелаась возможность существования большего числа Вторичных Комитетов, каждый со своими функциями в зависимости от области юрисдикции, в соответствии с числом Первичных Комитетов. Это особенно важно, если рассмотрение апелляций должно осуществляться быстро и предполагает тщательное изучение материалов и «титулов». Также необходимо, чтобы были созданы положения об обязательном сотрудничестве между комитетами по вопросам объектов недвижимой собственности, сопредельных друг другу или основанных на одних и тех же первоначальных титулах.

Что касается Вторичного Комитета, его председателем должен быть профессиональный юрист (судья суда первой инстанции или магистрат с опытом работы не менее трех лет, адвокат кассационного суда с опытом работы не менее пяти лет, регистратор правопередач и залогов с опытом работы не менее пяти лет или нотариус с опытом работы не менее пяти лет), а его членами являются инженер-топограф с опытом работы не менее пяти лет и профессиональный юрист (адвокат кассационного суда или регистратор правопередач и залогов с опытом работы не менее трех лет, или нотариус с опытом работы не менее трех лет).

Общее функционирование Вторичного Комитета и вынесение им решений регулируются теми же положениями, что и работа Первичного Комитета.

Вторичный Комитет выносит решения в случае апелляций и возражений, применяя соответствующие законодательные нормы и делая заключения о реальных событиях на основании а) любых законных доказательств, приведенных сторонами в качестве прелиминарных доказательств, б) информации, предоставленной НЕМСО. Однако в случае, если речь идет о лесном массиве или участке, покрытом лесной растительностью, комитет решает, «есть ли законное основание для принятия возражения или апелляции». Любая информация, представленная НЕМСО, может быть принята к сведению только в том случае, если она подкреплена соответствующим допустимым доказательством.

Весь процесс рассмотрения апелляций и возражений и принятие соответствующих решений Вторичным Комитетом должен быть завершен в течение двух месяцев с момента подачи НЕМСО дела об апелляции/возражениях во Вторичный Комитет. Данный двухмесячный срок может быть продлен НЕМСО еще на два месяца на основании соответствующего законного ходатайства Вторичного Комитета.

5. Окончательные поправки к кадастровым таблицам и картам, завершение кадастровой съемки

После подачи и рассмотрения апелляций и возражений во Вторичном Комитете и принятия соответствующих решений, компетентный Кадастровый Отдел вносит изменения в кадастровые карты и таблицы.

За внесение окончательных изменений в кадастровые карты и таблицы отвечает Кадастровый Отдел того региона, где расположена подлежащая съемке территория; компетентный в вопросах недвижимости, включенной в кадастровые карты и соответствующие таблицы, подлежащие изменению. До учреждения компетентного Кадастрового Отдела ответственность за внесение изменений несет НЕМСО.

Изменение «осуществляется на основании решений, вынесенных Вторичным Комитетом». Таким образом, любая информация, доведенная до сведения компетентного Кадастрового Отдела после того, как решение было вынесено Вторичным Комитетом, или независимо от последних решений, не может учитываться при внесении окончательных изменений.

Что касается периода, наступающего за внесением окончательных изменений в кадастровые карты и таблицы, на его протяжении будет действовать ограничение, согласно которому запрещается, под угрозой объявления недействительными, составлять контракты об установлении, передаче, изменении или отмене вещных или иных зарегистрированных в земельных реестрах прав на недвижимость на территории, к которой относятся данные кадастровые карты и таблицы, без ссылки или приложения кадастровой выписки, выданной компетентным Кадастровым Отделом или НЕМСО, если Кадастровый Отдел еще не учрежден. Таким образом, для окончательного изменения временных кадастровых карт и таблиц требуется кадастровая выписка из окончательной версии кадастровых карт и соответствующих таблиц. Данная выписка из кадастра

потребуется только до того момента, когда будут сделаны «первые регистрации».

Процедура кадастровой съемки завершается изданием НЕМСО документа, подтверждающего завершение процедуры кадастровой съемки. Данный документ представляет собой завершающий административный документ в сложном административном процессе «кадастровой съемки». Он выпускается отдельно для каждого региона, проходящего кадастровую съемку, причем не обязательно совпадающего со всей территорией одного Кадастрового Отдела, и удостоверяет завершение административного процесса кадастровой съемки.

Процедура кадастровой съемки должна продолжаться для прав, ожидающих оспаривания в судебном порядке, до тех пор пока не будут приняты окончательные решения, и на протяжении этого периода необходимо, чтобы обе системы, т.е. как Кадастровая, так и система Передаточных и Залоговых реестров, функционировали одновременно.

Публикация НЕМСО документа, подтверждающего завершение процедуры кадастровой съемки, не предусмотрена, что влечет за собой юридические последствия в плане сроков его возможного оспаривания.

10. ОСОБЫЕ ПРАВИЛА, КАСАЮЩИЕСЯ «КАДАСТРОВОЙ СЪЕМКИ» ЛЕСНЫХ МАССИВОВ (ЗАКОН 2664/1998)

Ввиду расширения конституционных норм по охране лесного хозяйства (ст. 24 пар. 1, ст. 117 пар. 3, 4 Конституции) и презумпции того, что государство Греческой Республики имеет право собственности на лесное хозяйство, стало ясно, что Кадастр для лесных регионов невозможно составить на законных основаниях, пока принадлежность земли к лесным массивам не будет установлена законным и неоспоримым путем.

Картографирование лесов регулируется, главным образом, статьей 27 Закона 2664/1998 и предполагает определение очертаний, размера и границ земельного участка, а также документирование лесных массивов и участков, покрытых лесной растительностью, согласно положениям «О защите лесов и участков, покрытых лесной растительностью», за исключением искусственных лесопосадок.

Картографирование не предполагает постановки вопросов, связанных с правом собственности и неконкретизированными правами государства и частных лиц. Однако составление карт лесных районов влечет за собой прямое юридическое последствие в форме принудительного ограничения на распределение и участков, покрытых лесной растительностью. Более конкретно, после составления и проверки карт лесных массивов любая сделка, модификация, установление и, в целом, любое изменение отношений собственности, существующих в связи с лесным районом, нанесенным на данные карты, считается незаконной и недействительной, если оно не сопровождается документом, удостоверяющим характер данного земельного участка, отсутствие у государства прав на этот участок и его независимость или отдельность.

Включение лесов и участков, покрытых лесной растительностью, в процедуру «кадастровой съемки» с целью составления Кадастра возможно при соблюдении следующих основных условий: а) оно должно касаться лесов или участков, покрытых лесной растительностью, определенных в положениях «О защите лесов и участков, покрытых лесной растительностью», за исключением искусственных лесопосадок, б) недвижимость должна располагаться на территориях, декларированных как

«подлежащие кадастровой съемке», с) должна быть составлена и утверждена карта леса в соответствии с положениями Закона 2664/1998.

Данные базовые условия требуют, чтобы все притязающие на права «частных лиц», регистрируемые в кадастровых картах и таблицах, представили в целях установления такого «частного» права заявление в компетентные кадастровые органы в соответствии с процедурой, оговоренной Законом 2308/1995. Компетентные кадастровые органы имеют право регистрировать права частных лиц на леса и участки, покрытые лесной растительностью, в кадастровых картах и таблицах только тогда, когда эти права признаны правами частных лиц согласно установленным нормам.

Если зарегистрированные границы земли, не являющейся общественной собственностью, оспариваются, то их физическое установление на земле и на картах определяется не Первичным или Вторичным Комитетом, назначаемыми согласно Закону 2308/1995, а компетентным Комитетом по Разрешению Споров в отношении лесных районов, назначаемым в соответствии со статьей 73 Закона 998/1979, если эта земля граничит с общественной, или через обычный суд, если лесной район граничит с частными владениями. В обоих случаях как составители временных карт и таблиц, так и комитеты (Первичный и Вторичный Комитет) не должны задействоваться в данном процессе.

11. РЕЗУЛЬТАТЫ КАДАСТРОВОЙ СЪЕМКИ

«Первые регистрации» в кадастровых ведомостях – это «первоначальные регистрации», перенесенные в кадастровые ведомости из кадастровых таблиц, тем самым предполагая существование окончательных кадастровых карт и диаграмм для «первых регистраций». Существование окончательных кадастровых карт и диаграмм служит завершением процедуры кадастровой съемки. Завершение процедуры кадастровой съемки явствует из факта «первых регистраций». Соответственно, установление законности административной процедуры «кадастровой съемки» не связано с оспариванием точности «первых регистраций». Таким образом, установление законности каждой отдельной процедуры в рамках кадастровой съемки совершенно не зависит от оспаривания точности «первых регистраций». Каждый из промежуточных документов «кадастровой съемки», могущий быть принудительно осуществлённым в судебном порядке, подлежит отдельному иску о пересмотре решения суда до момента выдачи окончательного правоустанавливающего документа об административной процедуре «кадастровой съемки», то есть до момента, когда происходит выдача документа, подтверждающего завершение процедуры «кадастровой съемки». Все предшествующие документы включаются в этот завершающий документ. Однако, если окончательный правоустанавливающий документ, подтверждающий окончание процедуры кадастровой съемки, выдается до слушания спора о промежуточном правоустанавливающем документе, то данный документ также может быть оспорен.

После издания окончательного правоустанавливающего документа кадастровой съемки, т.е. правоустанавливающего документа, подтверждающего завершение процедуры кадастровой съемки, только окончательный правоустанавливающий документ, а не промежуточные документы, может быть пересмотрен по суду Государственным Советом.

Срок оспаривания назначается после оглашения окончательного правоустанавливающего документа и, в любом случае, после получения заявителем полной информации об оспариваемом окончательном документе, так как публикация

документа НЕМСО, подтверждающего завершение процедуры кадастровой съемки, не предусмотрена законодательно.

НЕМСО является государственной организацией; создаваемые Кадастровые отделы будут принадлежать НЕМСО. Таким образом, для восстановления ущерба, нанесенного противоправными действиями или бездействием, имевшими место на любой стадии кадастровой съемки, будут применяться положения об ответственности государственных организаций (Вводный Закон к Гражданскому Кодексу 104-106, статья 38 Закона 2683/1999 «О ратификации кодекса для служащих органов гражданской администрации и государственных корпораций»).

Издательство, типография ООО “ГрафДизайн”
г. Тверь, пр-т 50 лет Октября, д. 36, офис 508, 514,
тел.: (0822) 42-82-47. ОГРН № 10269000587053.

Формат 60х90 1/16. Бумага офсетная. Печать офсетная.
Печ. л. 3,75. Тираж 6000 экз. Зак. №33.