

## **РЕМЕНЧУК Н.**

викладач Житомирського кооперативного коледжу бізнесу і права, магістрант Університету сучасних знань – Житомирської філії, м. Житомир

### **АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ**

Серед природних багатств особливе значення має земля. Адже той, хто володіє землею, той має впевненість в майбутньому. А особливо ми, українці, оскільки земля – це не тільки валюта, а й можливість заробляти, та й просто мати статус землевласника. Не дивно, що саме в Україні велась і ведеться боротьба за кожен її клаптик.

Зрозуміло, що бути власником землі, тобто мати на неї законні права важливо для кожного українця. З часу прийняття Постанови Верховної Ради України від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу» в Україні створено умови рівності й розвитку всіх форм власності на землю. Проте це не вирішило існуючих проблем. Крім того, законодавча база, що існує сьогодні, також має прогалини у врегулюванні та подекуди надто складна для простого українця.

Через недоліки в законодавстві оформлення прав на землю було тривалою та витратною процедурою, яка при цьому не забезпечувала повноцінного та достовірного підтвердження прав на землю. Вказана ситуація призводила до виникнення численних земельних спорів, що були пов'язані з масовими порушеннями права громадян на землю.

У науці земельного права дослідженням проблем та шляхів реформування системи державної реєстрації прав на земельну ділянку займалися В.І. Андрейцев, Д.В. Бусуйок, С.В. Гринько, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, В.І. Семчик, М.В. Шульга та інші. Проте, на жаль, законодавець не сприйняв напрацьовані вченими доктринальні положення, обравши копіювання окремих елементів системи державної реєстрації прав на землю в іноземних країнах, постійно при цьому змінюючи підходи, внаслідок чого окремі правові приписи, що регулюють відповідні відносини в цій сфері, не узгоджені між собою, не дають відповіді на всі питання, які стосуються самої сутності державної реєстрації та порядку її проведення.

Метою даної роботи є дослідження державної реєстрації речових прав на земельні ділянки.

Отже, із прийняттям у 2004 році Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» законодавець став на шлях розбудови єдиної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, заснованої на взаємодії між державним земельним кадастром та державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Вказаним законом було проголошено про формування та дію Єдиного державного реєстру прав, який базується на державному обліку земельних ділянок усіх форм

власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна [1].

З 2013 року набули чинності зміни до земельного законодавства, в тому числі, суттєво змінився порядок формування земельних ділянок. Відповідно до чинного законодавства, при формуванні земельної ділянки, здійснюється її державна реєстрація. У цьому випадку, земельній ділянці присвоюється унікальний номер (кадастровий номер), за яким в державному кадастрі міститься вся технічна інформація про цю ділянку.

Слід погодитися з думкою П.Ф. Кулинича, що державна реєстрація прав на землю є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав власності, користування, зокрема права оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжуються внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [2]. Реєстрація земельних ділянок – це правова сторона земельного кадастру. Вона забезпечує дотримання принципів недоторканості земельного фонду країни й охорону прав власників та землекористувачів та надані їм в установленому порядку землі.

Держава, проводячи реєстраційні роботи, з одного боку, виступає гарантом права власності на землю, з другого боку, здійснює контроль за використанням свого стратегічного потенціалу. Спираючись на реєстрацію земель, вона завжди використовувала її як правову підставу для стягнення земельного податку, через що земельний кадастр виконує свою найвідомішу з найдавніших часів фіскальну функцію. Залишаючи право людини на земельну власність і її право на справедливий податок за цю власність, реєстрація земель спрацьовує як механізм правового регулювання і впорядкування земельних відносин, будучи надбанням суспільства і ознакою рівня його цивілізованості.

Відповідно до ст. 202 Земельного кодексу України державна реєстрація земельних ділянок державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом [3]. Для державної реєстрації земельної ділянки, за місцем її розташування, Державному кадастровому реєстраторові необхідно подати такі документи:

- 1) заяву про державну реєстрацію земельної ділянки;
- 2) оригінал погодженої, відповідно до законодавства, документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації – у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації);
- 3) електронний документ;
- 4) документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Як вже зазначалося, всі дії, пов'язані із веденням Державного земельного кадастру, здійснюються за допомогою програмного забезпечення. А саме – Національної кадастрової системи, завдяки впровадженню якої було автоматизовано практично всі процеси.

Отже, державна реєстрація прав на землю в Україні набирає обертів. Сьогодні в Україні за чинним законодавством діють дві системи державної реєстрації: земельних ділянок і прав на них. На нашу думку, такий підхід не тільки не вирішує існуючі проблеми, але провокує виникнення інших. Зокрема, є досить суттєвим ризик застосування так званих «рейдерських» схем із реєстрації похідних прав, які виникли без волі власника майна. Цей ризик пов'язаний із тим, що формально державний реєстратор не зобов'язаний аналізувати законність виникнення право власності на відповідне майно, а вся відповідальність за достовірність даних, які містяться у поданих документах, та за відповідність таких документів вимогам законодавства, покладається виключно на заявника.

На наш погляд, вирішення існуючих проблем має ґрунтуватись на аналізі причин їх виникнення. Якщо вести мову про причини проблеми із реєстрацією речових прав, які виникли до 2013 року, то, на наше переконання, вони не в останню чергу пов'язані з тим, що при їх законодавчому регулюванні був помилково застосований «заявницький принцип», за яким державна реєстрація зазначених прав є неможливою без волевиявлення суб'єкта відповідного права. При цьому не було враховано те, таке волевиявлення вже мало місце на момент виникнення права і держава вже визнала і гарантувала його. Враховуючи це, всі відомості про існуючі права мали б бути перенесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без подання заяв про це суб'єктами прав.

#### **Список використаних джерел:**

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 1 липня 2004 р. // Офіційний вісник України. – 2004. – № 30. – Ст. 1993.
2. Кулинич П. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади / П. Кулинич // Юридичний журнал. – 2005. – № 11 (41). – С. 35–42.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.