

права громадян на екобезпеку атмосферного повітря шляхом регулятивного й охоронного методів, яка тісно пов'язана з правом на безпечне навколишнє природне середовище для життя і здоров'я людини, що закріплена на законодавчому рівні й переходить у площину її суб'єктивних прав; і (2) як об'єктивно існуюча система правового забезпечення екологічної безпеки атмосферного повітря, за допомогою якої регламентуються: (а) екологічно небезпечна діяльність, (б) режим використання атмосферного повітря, (в) його охорона, (г) попередження погіршення стану атмосферного повітря й (д) виникнення небезпеки для природних об'єктів і населення.

На підставі викладеного пропонуємо наступні висновки: а) в сучасних умовах сформувався відносини не лише охоронні, а й щодо використання атмосферного повітря й забезпечення вимог його екологічної безпеки, що потребує подальшої правової регламентації; б) доцільно узгодити правові норми, що містяться в чинному законодавстві стосовно атмосферного повітря; в) необхідно вдосконалити механізм забезпечення екологічної безпеки атмосферного повітря.

Правове регулювання екологічних суспільних відносин з урахуванням особливостей атмосферного повітря як природного об'єкта при реалізації природного екологічного права є об'єктивною потребою людства, без якої неможливе здійснення права на безпечне для життя і здоров'я довкілля.

УДК 347.23 (437.6:437.1/2)

Л.О. Головка

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ У СЛОВАЧЧИНІ ТА ЧЕХІЇ

Проведено порівняльний аналіз регулювання кадастру нерухомості у Словаччині та Чехії. Встановлені переваги єдиного реєстру прав власності та інших майнових прав на нерухоме майно, а також загальнодоступного відкритого розміщення в Інтернеті його відомостей (за винятком ідентифікаційних номерів фізичних осіб – платників податків).

Ключові слова: *право власності, охорона права власності, реєстрація права власності, кадастр нерухомості Словаччини та Чехії.*

Проведен анализ правового регулирования кадастра недвижимости в Словакии и Чехии. Установлены преимущества единого реестра прав собственности и других имущественных прав на недвижимое имущество, а также общедоступного открытого размещения в Интернете его сведе-

ний (за исключением идентификационных номеров физических лиц – плательщиков налогов).

Ключевые слова: *право собственности, охрана права собственности, регистрация права собственности, кадастр недвижимости Словакии и Чехии.*

Analysis of legal regulation of the cadastre of real estate in Slovakia and Czech republic was carried out. Advantages of single register of property law and another rights of property on real estate, as well as public, open to general use at the Internet its data (with the exception of security number of natural persons – taxpayers) were established.

Key words: *law of property, protection of the property law, registration of the property law, cadastre of real estate of Slovakia and Czech Republic.*

**Актуальність теми дослідження** обумовлена тим, що законодавство України щодо надання інформації, яку містить Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень і державний земельний кадастр, не відповідає практиці країн Європейського Союзу. Пропонуємо використати досвід Словаччини та Чехії з питань оприлюднення відомостей кадастру нерухомості, який виправдав себе на практиці у цих країнах і має схвальні відгуки громадськості.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Дослідженню правового регулювання державного земельного кадастру України присвятили свої праці такі вчені, як: С.В. Гринько, М.В. Калінчик, П.Ф. Кулинич, А.П. Шеремет, М.В. Шульга, М.С. Федорченко та інші.

Оскільки в Україні реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, і на землю зокрема, є недосконалою, знаходиться тільки в процесі свого становлення, існує необхідність адекватного розвитку правовідносин у відповідній сфері, вважаємо за доцільне докладніше розглянути правове регулювання кадастру нерухомості у Словаччині та Чехії, яке вже довело свою високу ефективність у захисті права власності і має схвальні відгуки у громадськості.

**Метою даної статті** є дослідження правового регулювання кадастру нерухомості Словаччини та Чехії.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Функції кадастру нерухомості у Словаччині регулюються Законом № 162/1995 "Про кадастр нерухомості і про запис права власності та інших речових прав на нерухомість" [1]. Згідно цього Закону центральним органом державного управління у справах кадастру є Управління геодезії, картографії і кадастру. Місцевими органами державного управління у сфері кадастру є адміністрації кадастру (були створені в обласних

центрах) і управління кадастру (були створені в районних центрах, а також у містах Братиславі та Кошиці).

Правове регулювання запису права власності та інших речових прав на нерухомість в Чехії містять Закон № 265/1992 "Про записи права власності та інших речових прав на нерухомість" [2] і Закон № 344/1992 "Про кадастр нерухомості" [3].

На відміну від України, у Словаччині та Чехії існує єдиний реєстр - кадастр нерухомості, у якому міститься вся інформація про нерухоме майно. Предметом реєстрації в кадастрі нерухомості є нерухомість і визначені законом права на нерухомість, а також інформація, пов'язана з нерухомістю та правами на нерухомість.

В кадастрі нерухомості Словаччини та Чехії реєструються: а) землі; б) земельні ділянки; в) будівлі; г) квартири та нежилі приміщення; д) частини природи, які знаходяться під охороною, культурні пам'ятки; е) права на нерухомість, зареєстровану в кадастрі, будівлі, квартири і нежитлові приміщення, а також інші факти, пов'язані з правами на нерухомість, головним чином проголошення банкрутства власника нерухомості, початок судового процесу щодо виконання рішення суду шляхом продажу нерухомості, початок судового процесу щодо експропріації, накладення арешту на майно, застава нерухомості тощо.

Кадастр нерухомості цих країн містить наступну інформацію: а) визначення і місцезнаходження нерухомості; б) площа, номер парцели, вид земельної ділянки, номер будівлі, дані про вид охорони нерухомості і її використання, як і інша інформація, наприклад, про зарахування до сільськогосподарського або лісового земельного фонду тощо; в) дані про правовідносини стосовно нерухомості, у тому числі дані про власників нерухомості, а також інших уповноважених осіб, а також факти, пов'язані з цими правовідносинами; г) географічні назви.

У Чехії кадастр нерухомості ведеться тільки у електронній формі. У Словаччині 100 відсоткове ведення записів в електронному вигляді поєднано з традиційною (паперовою) технологією. В Україні, на жаль, на час проведення даного дослідження, такий рівень комп'ютеризації не забезпечено через різні причини, не останньою з яких є відсутність вчасно здійсненого належного фінансування, що свідчить про необхідність швидких адекватних дій з боку держави.

Правове регулювання кадастру нерухомості у Словаччині та Чехії засноване на наступних засадах, які виходять з вимог забезпечити

щонайбільшу охорону права власності та інших речових прав на нерухомість:

1. Публічності. Згідно § 68 абзац 1 Закону Словаччини № 162/1995 "Про кадастр нерухомості і про запис права власності та інших речових прав на нерухомість" і § 21 Закону Чехії № 344/1992 "Про кадастр нерухомості" кожен має право ознайомитися з даними, які містить кадастр, робити з нього витяги і отримувати довідки. Більше того, з даними, які містить кадастр нерухомості Словаччини та Чехії, можна безкоштовно ознайомитися на сторінках Інтернету [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk) та [www.katastrnemovitosti.cz](http://www.katastrnemovitosti.cz). Усі суб'єкти можуть безкоштовно у будь-який момент, без необхідності відвідання управління кадастру, отримати інформацію, ввівши необхідні дані. Причому, вищенаведена інтернетсторінка словацького кадастру нерухомості містить інформацію не тільки словацькою, але і англійською мовами. Існування такого порталу має багато переваг: зменшує обсяг роботи управління кадастру, підвищує прозорість і безпеку правовідносин.

Розглядаючи засаду публічності, дисертант звертає увагу на недовік статті 28 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" [4], згідно з якою відомості про зміст документів, що підтверджують правочини щодо нерухомого майна, узагальнені відомості про речові права окремої особи на нерухоме майно, а також витяги з Державного реєстру прав, що містять відомості про встановлення, зміну чи припинення речових прав на нерухоме майно, надаються органами державної реєстрації лише власнику (власникам) нерухомого майна, його спадкоємцям ( правонаступникам - для юридичних осіб) або особам, на користь яких вчинено обмеження, чи іншим суб'єктам речового права, також органам державної влади чи органам місцевого самоврядування, їх посадовим особам, якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законами. Проте, враховуючи той факт, що цей єдиний Державний реєстр має містити дані щодо обтяжень нерухомості (іпотеки, заборони відчуження об'єктів нерухомого майна), обмеження кола суб'єктів, що мають доступ до них сьогодні, на нашу думку, створить суперечливу ситуацію і призведе до звуження існуючих нині прав користувачів. Так, реєстр іпотек є відкритим для широкого кола користувачів.

2. Внесення, яке полягає у тому, що у разі договірних правовідносин право власності та інші речові права на нерухомість виникають, змінюються або припиняються записом до кадастру. Тобто вне-

сення відомостей до кадастру нерухомості Словаччини та Чехії має правовстановлююче, а не просто декларативне значення. Проте, варто зазначити, засада внесення в повному обсязі діє тільки стосовно правовідносин, які виникають на основі договору. Договір є правовою підставою, на основі якої право виникає, змінюється або припиняється, але тільки запис до кадастру формою внесення спричиняє правові наслідки. Однак ця засада не поширюється на випадки, коли право власності або інші речові права на нерухомість записуються до кадастру нерухомості після того як виникнуть, зміняться або припиняться на основі закону або рішення суду.

У зв'язку із цією засадою варто розглянути положення статті 6 проекту Закону України "Про державний земельний кадастр", згідно якого одним із принципів, на яких базується державний земельний кадастр, є обов'язковість внесення до нього відомостей про всі об'єкти державного земельного кадастру. Таке формулювання, на нашу думку, не містить реєстраційний принцип запису до державного земельного кадастру. Це саме зауваження стосується і статті 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень", згідно якої обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а саме: 1) право власності на нерухоме майно; 2) речові права на чуже нерухоме майно: а) право володіння; б) право користування (сервітут), в) право постійного користування земельною ділянкою; г) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); г) право забудови земельної ділянки (суперфіцій); д) право користування нерухомим майном строком більш як один рік. На прикладі Словаччини та Чехії пропонуємо статтю 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" викласти в наступній редакції: "право власності та інші речові права на нерухомість виникають, змінюються або припиняються записом до державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень". До проекту Закону України "Про державний земельний кадастр" пропонуємо внести наступне положення: "Право власності на земельні ділянки, які знаходяться в межах території України та інші об'єкти нерухомого майна, розташовані на цих земельних ділянках, речові права на них та їх обмеження виникають, змінюються або припиняються записом до державного земельного кадастру";

3. Достовірності. Цю засаду містить § 70 Закону № 162/1995 і § 6а Закону № 344/1992, згідно яких дані, які містить кадастр, є достовірними і обов'язковими, якщо не буде доведено протилежне. Питання важливості цієї засади постає у випадку, якщо запис в кадастрі нерухомості не відповідає дійсності. У випадку, якщо запис у кадастрі був неправдивим, особа, яка діяла у добрій вірі у цей запис охороняється законом. Довести неправдивість достовірних і обов'язкових відомостей про право власності на нерухомість можливо лише у судовому порядку, учасником якого є і особа, записана в кадастрі нерухомості як власник. Тільки на основі рішення суду можна виконати запис про право власності іншої особи на цю саму нерухомість [5]. Вважаємо таке правове регулювання позитивним досвідом;

4. Свободи. Згідно § 30 абзац 1 Закону № 162/1995 і § 3 Закону № 265/1992 провадження про дозвіл вкладу починає відповідне управління кадастру завжди на основі заяви власника або іншої уповноваженої особи, а не з власної ініціативи;

5. Законності. Згідно цієї засади управління кадастром зобов'язане вивчити всі фактичні і правові обставини справи, необхідні для прийняття законного рішення. При прийнятті рішення про дозвіл запису права власності та інших речових прав на нерухомість до кадастру нерухомості управління кадастру вивчають всі фактичні і правові обставини, які б могли мати вплив на дозвіл. Наприклад, для прийняття рішення про дозвіл на внесення до кадастру права власності на нерухомість на основі договору купівлі-продажу управління кадастру вивчає, чи є чинним договір про передачу права власності, в першу чергу повноваження продавця розпоряджатися нерухомістю з точки зору існування його права на нерухомість і з точки зору його правоздатності на момент здійснення правочину, обмеження права розпоряджатися нерухомістю та інші умови чинності договору стосовно нерухомості. Згідно § 133 абзацу 2 Цивільного кодексу № 40/1964, який був прийнятий ще в Чехословаччині і який продовжує діяти в незалежних Словаччині та Чехії, виникнення права власності на нерухомість рішенням про дозвіл запису завершується. Рішення про припинення права власності на нерухомість, записаного до кадастру нерухомості, може прийняти тільки суд. Тут ми бачимо діаметральну відмінність в обсягу правомочностей і обов'язків, які мають органи, які здійснюють реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухоме майно в Словаччині та Чехії з одного боку, та Україні – з іншого. На відміну від Словаччині та Чехії, в Україні

при передачі права власності на нерухомість на основі договору всі фактичні та правові обставини справи вивчає нотаріус, а не управління кадастру нерухомості. У цьому контексті, варто зазначити, що Цивільний кодекс Словаччини та Чехії взагалі не вимагає нотаріального посвідчення договору про відчуження нерухомого майна. Тільки § 30 абзац 3 Закону Словаччини № 162/1995 "Про кадастр нерухомості і про запис права власності та інших речових прав на нерухомість" вимагає, щоб у договорі, який надається управлінням кадастру, був нотаріально посвідчений підпис продавця або дарувальника, підпис зобов'язаної особи при виникненні речового сервітуту, підпис уповноваженої особи при припиненні речового сервітуту, а також підписи співвласників у договорах про поділ нерухомого майна [1];

6. Першочерговості, згідно якої записи до кадастру здійснюються у тій черговості, у якій були подані заяви власника або іншої уповноваженої особи з проханням зробити запис до кадастру. З цією метою на кожній заяві з проханням зробити запис до кадастру нерухомості, яка подається до кадастру, записується дата і точна година його подання (ці дані також записуються до окремого реєстру, ознайомитися з яким і проконтролювати черговість доручених заяв має право кожен). Ця засада безперечно є позитивною, оскільки окрім запобігання корупції також допомагає при вирішенні можливого спору між сторонами.

**Висновки.** З метою вдосконалення чинного законодавства України, враховуючи позитивний досвід Словаччини та Чехії, запропоновано:

- викласти статтю 28 Закону України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" у такій редакції: "Відомості, що містяться в Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обмежень, є відкритими, загальнодоступними і підлягають розміщенню в Інтернеті, за винятком ідентифікаційних номерів фізичних осіб – платників податків";

- включити до ст. 4 проекту Закону України від 09 квітня 2004 р. № 5394/п "Про державний земельний кадастр" пункт 2 у такій редакції: "Відомості, що містяться в державному земельному кадастрі, є відкритими, загальнодоступними і підлягають розміщенню в Інтернеті, за винятком ідентифікаційних номерів фізичних осіб – платників податків".

Положення щодо публічності державного земельного кадастру та Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень підви-

щать прозорість і безпеку правовідносин щодо права власності на нерухоме майно в Україні.

### Використана література:

1. O katastru nehnutesnosti a o zбpisoch vlastnцckeho prбva a inцch vecnцch prбv na nehnutesnosk: Zбkon Nбrodnej rady Slovenskej republiky z 27 jъna 1995 и. 162/1995 // Zbierka zбkonov и. 54/1995. – Strana 1510.

2. O zбpisech vlastnцckych a jinцch vecnцch prбv k nemovitostem: Zбkon Ceskej Republiky и. 265/1992 // [http://portal.gov.cz/wps/portal/\\_s.155/703/\\_s.155/701?l=265/1992](http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/703/_s.155/701?l=265/1992).

3. O katastru nemovitosti INR (katastrбlnи zбkon): Zбkon INR и. 344/1992 // [http://portal.gov.cz/wps/portal/\\_s.155/701?number1=344%2F1992&number2=&name=&text=](http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701?number1=344%2F1992&number2=&name=&text=).

4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: закон України від 01 лип. 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

5. Rozsudok Najvyššieho sъdu Slovenskej republiky, sp. zn.: 2 Cdo 95/98// CD-вид-во "ASPI", 2005. – електрон. опт. диск (CD-ROM); кольор.; 12 см. – Систем. вимоги: Pentium-266; 32 Mb RAM; CD-ROM Windows 98/2000/NT/XP. – Назва з титул. екрану.

УДК 340.141:392.3

С.Г. Ковальова

### ОСОБИСТІ НЕМАЙНОВІ ПРАВА ЧЛЕНІВ ПОДРУЖЖЯ В УКРАЇНСЬКОМУ ЗВИЧАЄВОМУ ПРАВІ: ВІДОБРАЖЕННЯ У ФОЛЬКЛОРІ

Автор доводить, що фольклор можна вважати одним із джерел вивчення звичаєвого права. На підставі вивчення фольклору в статті проведено реконструкцію норм українського звичаєвого права у сфері регулювання особистих немайнових прав чоловіка і жінки в сім'ї.

Ключові слова: *звичаєве право, джерела права, права членів подружжя, особисті немайнові права.*

Автор доказывает, что фольклор можно считать одним из источников изучения обычного права. На основе изучения фольклора в статье произведена реконструкция норм украинского обычного права в сфере регулирования личных неимущественных прав мужа и жены в семье.

Ключевые слова: *обычное право, источники права, права супругов, личные неимущественные права.*