

УДК 349.41

Д. Л. Ковач

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА НИХ

Проведення в Україні земельної реформи зумовлює необхідність теоретичного осмислення низки проблем щодо виникнення прав на земельну ділянку. У Земельному кодексі України зафіксовано різноманітні способи набуття прав на землю, зокрема набуття права власності, права користування, сервітутних та інших земельних прав. Кожний спосіб складається з окремих логічно послідовних стадій (кроків), згідно з якими відбувається документальне оформлення вчинених особою, землевпорядними організаціями та органами державної влади й місцевого самоврядування дій правового та організаційного характеру.

Самостійне місце серед цих стадій посідає державна реєстрація земельних ділянок і прав на них. В умовах сьогодення проблема виникнення земельних прав набуває теоретичної ваги та практичного значення, оскільки за час незалежності в Україні діяли три земельні кодекси, які містили норми, що закріплювали різні умови щодо формування земельних ділянок і державної реєстрації прав на них.

У 2013 р. процедура реєстрації прав на земельні ділянки зазнала певних змін. Насамперед це стосується Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і Закону України «Про державний земельний кадастр». Новим в чинному законодавстві України є те, що під час формування земельних ділянок і реєстрації прав на них здійснюватиметься ведення двох реєстрів: формування земельних ділянок фіксуватиметься в Державному земельному кадастрі, а реєстрація прав на земельні ділянки – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» підставою для оформлення прав на землю є реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та присвоєння їй кадастрового номера. Отже, доцільно повно та всебічно проаналізувати процедуру формування земельних ділянок за чинним законодавством України.

Звернення до теми статті визначене актуальністю порушеної в ній проблеми, яка розглядалася в працях таких українських науковців, як М.В. Шульга, П.Ф. Кулинич, В.В. Носік, С.В. Гринько, К.О. Настечко, Т.В. Лісова, О.О. Піфко та інші. Водночас недостатнє вивчення цих проблем потребує проведення комплексного наукового дослідження процедурних аспектів державної реєстрації земельних ділянок.

Метою статті є дослідження правової проблеми та особливостей державної реєстрації земельних ділянок в умовах сьогодення.

Конституція України проголошує: «Право власності на землю гарантується. Це право набувається й реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону».

У ст. 125 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) закріплено обов’язкову умову виникнення права власності на земельну ділянку, згідно з якою право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Слід підтримати позицію П.Ф. Кулиничча щодо того, що питання співвіднесення державної реєстрації земельної ділянки та державної реєстрації прав на земельну ділянку має не лише теоретичне, а й практичне значення [1, с. 137]. Частина 9 ст. 79-1 ЗКУ підкреслює, що земельна ділянка може бути об’єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. Це означає, що саме з моменту державної реєстрації прав на земельну ділянку вона може виступати, наприклад, об’єктом цивільно-правових угод.

Як слушно зазначає Н.В. Ільків, поняття «державна реєстрація земельних ділянок» і «державна реєстрація прав на земельну ділянку» мають різну правову основу [2, с. 81].

Згідно з твердженням С.В. Гринька реєстрація прав на землю – це юридично визначена поліфункціональна вольова діяльність суб’єктів земельних реєстраційних правовідносин, спрямована на внесення передбачених законодавством належно отриманих даних у спеціально призначені для цього офіційні документи уповноваженими державою органами за встановленою процедурою з метою виникнення, зміни або припинення відповідних прав на землю в належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як суб’єктів зазначених легалізованих прав. Поліфункціональна спрямованість реєстрації прав, на думку науковця, об’єктивується в таких основних напрямках, як легалізаційний (правовстановлювальний), екологічний, інформаційний, обліковий і статистичний [6, с. 24].

Земельний кодекс України поділяє порядок набуття земельних прав на два етапи: а) формування земельної ділянки (мова йде про ті земельні ділянки, що формуються вперше); б) державна реєстрація сформованої земельної ділянки.

Формування земельної ділянки згідно із законодавством – це встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою. Земельна ділянка формується такими способами: 1) відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; 2) поділ або об’єднання раніше сформованих земельних ділянок; 3) визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

Земельна ділянка формується на підставі розробленої документації із землеустрою та вважається сформованою з моменту присвоєння кадастрового номера – індивідуального цифрового коду (номера) земельної ділянки, що не повторюється на всій території України. Він присвоюється земельній ділянці під час проведення її державної реєстрації та зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки. Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється.

Процедура державної реєстрації земельної ділянки здійснюється під час її формування шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку за місцем розташування земельних ділянок відповідним Державним кадастровим реєстратором територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у містах Києві та Севастополі, містах республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення, районі за процедурою, передбаченою законом.

Поземельна книга, будучи документом Державного земельного кадастру, містить такі відомості про земельну ділянку: а) кадастровий номер; б) площа; в) місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця); г) склад угідь; ґ) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); д) нормативна грошова оцінка; е) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; є) відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; ж) кадастровий план земельної ділянки; з) дата державної реєстрації земельної ділянки; и) інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснено державну реєстрацію земельної ділянки, а також внесено зміни до цих відомостей; і) інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; ї) дані про бонітування ґрунтів.

Земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер. Кадастровий номер земельної ділянки – це її ідентифікатор у Державному земельному кадастрі. Система кадастрової нумерації земельних ділянок єдина на всій території України.

Законом передбачено, що орган, який здійснює ведення Державного земельного кадастру, та орган державної реєстрації прав обов'язково мають співпрацювати. Так, перший орган одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки надає другому органу інформацію про державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, який здійснив таку реєстрацію), про кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки, про кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі. У свою чергу орган державної реєстрації прав одночасно з державною реєстрацією речового права на земельну ділянку надає органу, який здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про суб'єкта права власності на земельну ділянку, про суб'єкта речового права на земельну ділянку, про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельної ділянки, права постійного користування, права оренди (суборенди) земельною ділянкою, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), про дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, який здійснив державну реєстрацію. Детально відносини з інформаційної взаємодії органу, який веде Державний земельний кадастр, та органу державної реєстрації прав врегульовано Постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 1181.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надання мотивованої відмови в такому внесенні здійснюється в строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів із дня отримання відповідної документації, якщо законом не встановлено інший строк для здійснення цих дій.

Другим етапом набуття прав на земельну ділянку виступає державна реєстрація речових прав на неї. Вона здійснюється вже після державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Тобто спочатку здійснюється реєстрація земельної ділянки в територіальних органах Державного агентства земельних ресурсів України, а потім проводиться реєстрація права власності чи права користування нею в територіальних органах Державної реєстраційної служби України. Діяльність останньої координується Міністерством юстиції України.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» фізичним і юридичним особам у разі безоплатної передачі їм земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності за рішеннями органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування під час здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно видається свідоцтво про право власності на нерухоме майно [4].

Названий закон визнає всі права на земельні ділянки, які були зареєстровані до 1 січня 2013 р., навіть у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим законом, якщо реєстрацію прав було проведено відповідно до законодавства, яке діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, яке не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав. Це, зокрема, означає, що видані до 1 січня 2013 р. державні акти на право власності на земельні ділянки зберігатимуть свою чинність і після 1 січня 2013 р. – до тих пір, доки існуватиме відповідна земельна ділянка як об'єкт цивільних прав.

Як слушно підкреслюється в літературі, на відміну від державних актів, свідоцтво про реєстрацію є не правовстановлюючим документом на земельну ділянку, а документом, який підтверджує державну реєстрацію права, тобто юридично значущим документом [5].

Незважаючи на визнання державою прав власності на такі земельні ділянки, у їх власників під час реалізації земельних прав можуть виникати непоодинокі проблеми, якщо така ділянка не має кадастрового номера. Згідно з прикінцевими й перехідними положеннями Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності на які виникло до 2004 р., вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера [3]. Отже, такі ділянки можна використовувати відповідно до їх цільового призначення. Однак ними не можна розпоряджатися, доки не буде отримано кадастровий номер.

Відсутність кадастрового номера земельної ділянки свідчить про певний недолік її правового режиму. Він полягає в тому, що відомості про таку ділянку не внесені до Державного реєстру земель. Це означає, що на картографічних документах Державного реєстру земель (черговому кадастровому плані тощо) відсутнє позначення наявності такої ділянки на відповідній території.

Література

1. Кулинич П.Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади / П.Ф. Кулинич // Юридичний журнал. – 2010. – № 5. – С. 136–142.
2. Ільків Н.В. Державна реєстрація у сфері земельних відносин / Н.В. Ільків // Публічне право. – 2012. – № 3(7). – С. 76–82.
3. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 1 січня 2013 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
4. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 січня 2013 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
5. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки : [монографія] / К.О. Настечко. – К. : Юрінком Інтер, 2012. – 239 с.
6. Гринько С.В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : [монографія] / С.В.Гринько. – К. : Київський університет, 2004. – 172 с.

Анотація

Ковач Д. Л. Деякі аспекти державної реєстрації земельних ділянок та оформлення прав на них. – Стаття.

Статтю присвячено дослідженню правових проблем державної реєстрації земельних ділянок. Проводиться аналіз двох реєстраційних процедур, які стосуються земельних ділянок: реєстрації земельних ділянок та реєстрації прав на земельні ділянки. Особлива увага приділяється порядку формування земельних ділянок за законодавством України. Вивчаються окремі недоліки земельного законодавства у сфері реєстрації земельних ділянок та пропонуються шляхи вирішення певних практичних проблем.

Ключові слова: земельна ділянка, земельна реформа, формування земельних ділянок, національна кадастрова система, процедура державної реєстрації земельних ділянок.

Аннотация

Ковач Д. Л. Некоторые аспекты государственной регистрации земельных участков и оформления прав на них. – Статья.

Статья посвящена исследованию правовых проблем государственной регистрации земельных участков. Проводится анализ двух регистрационных процедур, которые касаются земельных участков: регистрации земельных участков и регистрации прав на земельные участки. Особенное внимание уделяется порядку формирования земельных участков по законодательству Украины. Изучаются отдельные недостатки земельного законодательства в сфере регистрации земельных участков и предлагаются пути решения некоторых практических проблем.

Ключевые слова: земельный участок, земельная реформа, формирование земельных участков, национальная кадастровая система, процедура государственной регистрации земельных участков.

Summary

Kovach D. L. Some aspects of the state land registration and titling them. – Article.

The article investigates the legal problems of the state registration of land. The analysis of two registration procedures relating to land: land registration and registration of land right. Particular attention is paid to the order of formation of land by the legislation of Ukraine. Examines some shortcomings of land legislation in the field of registration of land and offers some practical solutions to problems.

Key words: land, land reform, formation of land, national cadastral system, procedure of state registration of land.