

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

УДК 349.41

ПРИНЦИПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В УКРАЇНІ: НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

С.В. ГРИНЬКО, кандидат юридичних наук, доцент,
*Національний університет біоресурсів
і природокористування України*

У статті наводяться принципи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні через призму категорій, вироблених у науці земельного та цивільного права.

Реєстрація прав на земельні ділянки, принципи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Важливим аспектом правового регулювання суспільних відносин у сфері реєстрації прав на земельні ділянки будь якої категорії земель є наявність законодавчо закріплених принципів зазначеної реєстрації. В юридичній літературі підкреслюють, що правові принципи, не зважаючи на свій більш загальний характер, мають перевагу над іншими нормами [1, с. 206]. Принципи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні можна визначити як закріплені в законодавстві України головні начала, керівні ідеї, що визначають основний зміст норм права та спрямованість правового регулювання у сфері реєстрації прав на земельні ділянки. Ряд основних засад державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні потрапляв до поля зору вітчизняних авторів [2; 3, с. 14; 4, с. 233–236; 5, с. 79–99]. Проте, керуючись у контексті принципів підходами до термінології, раніше виробленими у науці земельного та цивільного права [6, с. 71–72; 7, с. 33–41; 8, с. 70–98; 9, с. 37–43; 10, с. 25–29; 11, с. 86–87; 12, с. 114–118; 13, с. 127], аналізуючи сучасну редакцію Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. (далі – Закон), можна виділити 13 принципів державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні. Дамо їх коротку характеристику з урахуванням окремих проблем їх реалізації, виділених у джерелах правової літератури:

1. Принцип обов'язковості реєстрації (або, на думку деяких вчених, **«принцип формалізму»**). Важливість даного принципу обумовлена тим, що права на нерухоме майно та їх обтяження виникають

з моменту їх державної реєстрації (ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

До дати набуття чинності новою редакцією зазначеного закону (16 березня 2010 р.) принцип обов'язковості реєстрації прав на земельні ділянки був чітко закріплений у ч. 1 ст. 3 Закону. На сьогодні цей принцип впливає з ч. 1 ст. 3 Закону: «Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав», а також із ч.1 ст. 4 Закону, в якій перераховано права, що підлягають реєстрації.

Реалізація принципу обов'язковості реєстрації ряду прав на земельні ділянки довгий час була утрудненою, оскільки і редакція Закону до 16 березня 2010 р. [14, с. 776], і редакція, яка діяла до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» від 14 травня 2013 р. (далі – Закон № 233-VII), містили норму, згідно з якою реєстрація похідних від права власності прав, наприклад, права постійного користування земельною ділянкою, права користування (сервітуту), права оренди земельної ділянки, емфітевзису, суперфіцію, здійснюється лише після державної реєстрації права власності на земельні ділянки (ч. 2 ст. 4 Закону), а норма законодавства, яка враховувала цю обставину та передбачала можливість реєстрації відповідних прав без попередньої реєстрації права власності втратила чинність з 1 січня 2013 р. (мається на увазі п. 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI, який було виключено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 6 вересня 2012 р. № 5245-VI).

Останнім із зазначених законів з 1 січня 2013 р. і до часу набрання чинності Законом № 233-VII (не опублікований на час написання даної статті) було передбачено норму-принцип (п. 9 Розділу II), згідно з якою право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності, зазначені у п.п. 3 і 4 цього розділу, реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Таким чином, була закладена проблемна модель, згідно з якою для того, щоб зареєструвати, наприклад, право постійного користування на земельну ділянку необхідно було забезпечити спочатку реєстрацію права держави чи територіальної громади на цю ділянку з урахуванням вимог п. 5 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» (подання заяви від належного органу передбаченого ст. 122 ЗК України та витягу з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку), а у випадках, коли

відомості про відповідну земельну ділянку «не внесені до даних Державного реєстру земель», попередньо забезпечити реєстрацію земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, розробивши (з дозволу органів, передбачених п. 6 зазначених Прикінцевих та перехідних положень) та затвердивши відповідну документацію із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації земельної ділянки.

Лише у одному з трьох законопроектів (2303-2 від 27 лютого 2013 р.) був запропонований підхід кращий за чергове відтермінування початку дії відповідної норми. Нарешті, 14 травня 2013 р. було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням», що вносить зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в якому авторами [15] було закладено підходи згідно яких (ст. 4-1 Закону):

- органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування можуть приймати рішення про передачу земельних ділянок у власність або користування без попереднього здійснення державної реєстрації права держави чи територіальної громади на такі земельні ділянки;

- державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, здійснюється після затвердження в порядку, встановленому Земельним кодексом України, документації із землеустрою, за якою здійснено таке формування, одночасно із державною реєстрацією похідного речового права на такі земельні ділянки;

- при наданні у постійне користування земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права постійного користування такими земельними ділянками;

- вирішена також проблема поновлення або внесення змін до відповідних договорів: «при поновленні або внесенні змін до договорів суперфіцію, емфітевзису, сервітуту, оренди земельних ділянок державної чи комунальної власності, право держави чи територіальної громади на які не зареєстровано відповідно до цього Закону, державна реєстрація права власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією права користування (сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), права оренди земельної ділянки»;

- рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) вважається заявою про здійснення державної реєстрації права власності держави чи

територіальної громади на зазначену земельну ділянку. Закон передбачає, що у разі здійснення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, похідних від права власності, за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний одночасно подати до органу державної реєстрації прав чи державному кадастровому реєстратору відповідну заяву про державну реєстрацію права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки (абз. 7 ч. 1 ст. 16 Закону).

У контексті принципу формалізму не можемо не зазначити про існування в літературі критичного відношення до обов'язковості реєстрації права оренди в Україні, яке розглядається авторами як зобов'язальне право [16], але введено законодавцем в ранг речового [17, с. 5–8], а також критичних поглядів стосовно відсутності норм про відповідальність за ухилення від державної реєстрації прав на земельні ділянки [18, с. 20].

Зазначимо також, що існує законопроект (№ 2523 від 12 березня 2013 р.) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо впорядкування обов'язковості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в якому, поряд із іншим, пропонують доповнити перше речення ч. 1 ст. 3 Закону («державна реєстрація прав є обов'язковою») фразою «у випадках встановлених законом». Також у ч. 6 ст. 3 Закону пропонується визначити, що державна реєстрація права власності чи іншого речового права є передумовою для вчинення не будь якого правочину щодо нерухомого майна, а лише того правочину, предметом якого є перехід права власності, іншого речового права на нерухоме майно або встановлення обтяження, які підлягають державній реєстрації [19].

2. Принцип наступності. Зазначений принцип щодо окремих правових форм використання земель на рівні закону було закріплено ще починаючи з 1 січня 2002 р. (мова іде про п. 7 Перехідних положень ЗК України). Згодом дещо виправив ситуацію і щодо права постійного користування п. 2 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» від 2 квітня 2002 р. № 449. У попередній редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (ч. 5 ст. 3) зазначений принцип було закріплено невдало, оскільки законодавець штучно вимагав перереєстрації навіть тих прав, які були зареєстровані у повній відповідності із вимогами чинного на той час законодавства.

На сьогодні зазначений принцип відображений якісніше у ч. 4 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно якої права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються

дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за умов якщо реєстрація прав та їх обтяжень була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав та їх обтяжень діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав та їх обтяжень.

Крім того, п. 10 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2001 р. № 3613-VI передбачає, що документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набрання чинності цим Законом, є дійсними.

Певні особливості реалізації принципу наступності у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки передбачені Законом України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» від 23 лютого 2012 р. № 4442-VI. Зокрема, зазначеним Законом передбачена можливість легалізації прав на земельні ділянки, якими Державна адміністрація залізничного транспорту та підприємства залізничного транспорту користуються фактично і, навіть, передбачений обов'язок використовувати зазначені земельні ділянки за цільовим призначенням у період переоформлення прав на них (абз. 2 п. 3 розділу III):

«З дня припинення Державної адміністрації залізничного транспорту України та підприємств залізничного транспорту до дня оформлення Товариством прав на користування земельними ділянками, які перебували у постійному користуванні Державної адміністрації залізничного транспорту України та зазначених підприємств, Товариство зобов'язане використовувати згідно з цільовим призначенням відповідні земельні ділянки в розмірах та межах, у яких вони перебували в постійному користуванні Державної адміністрації залізничного транспорту України та підприємств залізничного транспорту або фактично використовувалися ними, і за які сплачувався земельний податок».

Зазначений варіант наступності у земельних відносинах можна зрозуміти, враховуючи існуючі проблеми правового режиму смуг відведення залізниць, які виділяють у юридичній літературі. Зокрема, у дисертаційному дослідженні О.М. Ониськів на тему: «Правий режим земель смуг відведення залізниць в Україні» автор зазначила, що залізниці як користувачі великих площ земель досі не мають правовстановлюючих документів на землі смуг відведення залізниць. Відсутність таких документів може привести до їх нераціонального використання [20, с. 71].

3. Принцип достовірності державної реєстрації, закріплено у ч. 2 ст. 3 Закону: «Держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно» та їх обтяжень» (зазначений принцип опосередковано впливає також із ч. 3 ст. 10 Закону, ст. 27 Закону «Виправлення технічних помилок» та ст. 30 «Відповідальність у сфері державної реєстрації прав»).

Принцип достовірності державного земельного кадастру та принцип достовірності державної реєстрації прав на земельні ділянки, виходячи із чинного на сьогодні законодавства України, – не одне і те саме. Але безоб'єктних прав не буває, і якщо інформація Державного земельного кадастру про земельну ділянку як об'єкт права є неточною або недостовірною (наприклад, у випадку накладення меж земельних ділянок одна на одну, або цілих масивів земельних ділянок), то це невідворотно нівелює майже всю користь від формально достовірної інформації про права на конкретні земельні ділянки за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, оскільки все одно неточними залишаються територіальні межі на які поширюється відповідне право, нехай навіть за даними вже іншого реєстру.

У цьому контексті актуальними залишаються проблеми виділені у юридичній літературі у контексті принципів державного земельного кадастру. Такі як: дискретність (уривчастість) кадастрових даних (в силу відсутності 70 % даних щодо наявних земельних ділянок, застарілості топографічних даних у такому ж процентному відношенні, недоліків законодавства про облік земель, фактичної паперовості кадастру, відсутності єдиних усталених підходів до формування системи геопросторових даних)²; завершення наповнення державного земельного кадастру до 2020 р., покладення тягаря усунення помилок, що виникають у результаті перенесення інформації з державного реєстру земель до новоствореного державного земельного кадастру на зацікавлених осіб з усіма додатковими витратами* .

За повідомленнями фахівців така виписана на законодавчому рівні функція кадастрового реєстратора як здійснення електронного обміну між реєстраторами майна та кадастровими реєстраторами, наразі ним не виконується. Зазначають, що саме заявники виступають цим «електронним обміном», вони переносять документи від кадастрового реєстратора до Державної реєстраційної служби [25].

Стосовно достовірності реєстрації прав на земельні ділянки зазначимо, що у літературі висловлюються пропозиції надання пріоритету саме запису в Державному реєстрі прав, а не даним реєстраційної справи у разі виявлення невідповідностей у записах Державного реєстру прав на нерухоме майно і саме реєстраційний запис повинен бути єдиним доказом існування відповідного права [4, с.234]. Норми Закону у частині

² Детальніше див. [21, с. 54–57].

* Детальніше див. [22]. Схожі проблеми щодо забезпечення достовірності Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень виділяють і щодо інформації БТІ про об'єкти нерухомого майна відмінного від земельних ділянок у контексті відсутності перенесення інформації БТІ до новоствореного реєстру, зберігання інформації щодо об'єктів нерухомості до 2002 р. тільки в паперовому вигляді – у реєстраційних книгах та реєстраційних справах БТІ, див. [23; 24].

бажаної абсолютності⁴ запису у реєстрі було б доцільно відповідним чином змінити (мова йде про ч. 3 ст. 10 Закону).

5. Принцип єдності державної реєстрації. До 16 березня 2010 р. даний принцип було закріплено на рівні ч. 2 та 8 ст. 3 Закону: «В Україні формується та діє єдиний Державний реєстр прав, який базується на державному обліку земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна». Таким чином, законодавець намагався вибудувати єдину систему реєстрації прав на земельні ділянки, нерухоме майно та правочинів щодо нерухомого майна. На сьогодні більш менш вдало внесено відповідні зміни до ряду нормативно-правових актів у частині ліквідації необхідності здійснення реєстрації правочинів (наразі очікує на друге читання законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1177 від 26 грудня 2012 р. у частині відповідної корекції, наприклад, ст.ст. 100 та 132 ЗК України, а також очікує розгляду законопроект «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів України (щодо узгодження їх положень із новим механізмом державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на них)» № 2421 від 28 лютого 2013 р., яким пропонують внести зміни до ряду нормативно-правових актів, що досі передбачають видачу та реєстрацію відповідних державних актів, як правопосвідчувальних документів).

Абзац 3 ч. 1. ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що «Державний реєстр речових прав на нерухоме майно... - єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав», але Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно ті їх обтяжень штучно роз'єднані. Суб'єкти їх ведення не характеризуються відомчою єдністю. Як пише Р.І. Марусенко: «на противагу вітчизняному законодавцю, велика кількість країн світу йде по шляху об'єднання, злиття в одну інформаційну систему процедур ведення земельного кадастру, картографування місцевості і забезпечення геодезичною інформацією, реєстрації прав на земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості» [27, с. 37]. Варто погодитись, що зазначений принцип в Україні не є реалізованим повною мірою.

4. Принцип публічності (або іншими словами – принцип гласності). До 16 березня 2010 р. був закріплений у ч. 4 ст. 3 Закону, а з

⁴ У цьому контексті не можемо не зазначити про існування, навіть за сучасного характеру правового регулювання відповідних відносин (достатньо чіткого у цій частині, на нашу думку), наукової дискусії щодо наявності або відсутності абсолютного характеру записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Детальніше див. [26, с.1–23].

16 березня 2010 р. закріплений у ч. 5 ст. 3 зазначеного Закону: «Державна реєстрація прав є публічною, проводиться органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом». Крім того, принципи обов'язковості та публічності реєстрації закладені у ч. 2 та 3 ст. 182 Цивільного кодексу України, відповідно. О.О. Піфко визначає суть даного принципу в наданні реєстраційним органом достовірної інформації про зареєстровані права на нерухоме майно власникам майна, державним органам та іншим зацікавленим особам відповідно до законодавства [5, с. 84]. Автор, замислюючись над відомими варіантами доступності інформації про зареєстровані речові права у межах європейських систем реєстрації (повної відкритості, відкритості при пред'явленні «виправданого інтересу», ознайомленні за допомогою виписок) відносить Україну до третьої групи, а також зазначає, що нова редакція відповідного Закону не розширила перелік осіб, що мають право на ознайомлення з даними Державного реєстру прав (ст. 28 Закону). Автор констатує необхідність внесення змін до ст. 32 Конституції України для того щоб дані Державного реєстру прав набули відкритого характеру в Україні [5, с. 84].

До проблем реалізації принципу публічності можна віднести й той факт, що отримання інформації юридичними та фізичними особами про заборони, арешти та іпотеки з реєстрів до 2013 р. є неможливим без реєстрації права власності на об'єкт нерухомості [25]. Реєстраційна служба не вправі й надавати відомості з реєстру у відповідь на адвокатський запит [25]. Зазначають також, якщо злодіям вдалося змінити власника об'єкта, попередній господар вже не зможе, звернувшись із запитом до реєстру, дізнатися, хто тепер володіє його майном. За Законом сторонні особи не мають права отримувати інформацію про чужі майнові права [28].

6. Принцип заявницького характеру державної реєстрації (або принцип диспозитивності). Суть принципу диспозитивності в юридичній літературі пояснюють в тому, що процедура державної реєстрації прав на нерухоме майно починає здійснюватися суб'єктом реєстрації прав на землю лише після отримання відповідного звернення з боку заявника про проведення державної реєстрації [29, с. 73]. До набуття чинності новою редакцією зазначеного Закону зазначений принцип був передбачений ч. 5 ст. 3 останнього. На сьогодні даний принцип впливає з ряду норм зазначеного Закону, починаючи зі ст. 16 «Подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень». При цьому особливістю нової редакції Закону є те, що заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень не приймається у разі відсутності документа, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації прав та їх обтяжень (ч. 4 ст. 16), що є досить дивним у контексті, наприклад, загальної заборони у прийнятті звернень, наприклад, громадян, оформлених належним чином і поданих у

встановленому порядку (ч. 1 ст. 7 Закону України «Про звернення громадян» від 2 жовтня 1996 р.).

Різновиди заявників передбачені абз. 7-8 ч.1 ст. 16, ч. 7-9 ст. 16 Закону.

7. Принцип спеціальності (або принцип визначення) полягає у тому, що реєстрація здійснюється пооб'єктно. До 16 березня 2010 р. згідно з ч. 2 ст. 12 Закону було передбачено: «Державний реєстр прав складається з розділів, які відкриваються на кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього». На сьогодні зазначений принцип закріплено у ч. 1 ст. 11 Закону «Державний реєстр прав складається з розділів, які відкриваються на кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього», та опосередковано у ст. 25 Закону: «Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна».

8. Принцип обліковості полягає у обліку та зберіганні усіх документів що мають відношення до Державного реєстру прав на нерухоме майно. На сьогодні зазначений принцип впливає зі ст.ст. 10, 13, 14, та ін. Закону.

9. Принцип платності державної реєстрації. Даний принцип передбачено у ст. 29 і попередньої і чинної редакції зазначеного Закону, п. 6 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 р. №1878-VI, Декретом Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 р. №7-93, Постановою Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1204 «Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру». 14 травня 2013 р. було прийнято Закон № 233-VII, зазначений вище, яким передбачено звільнення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування від плати за надання витягу з Державного реєстру речових прав під час проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки.

10. Принцип законності полягає у тому, що дії і заявників, і органу реєстрації повинні відповідати вимогам закону. Так у попередній редакції зазначений Закон (абз. 5 ч. 2 ст. 8) передбачав: «Державний реєстратор прав у межах своїх повноважень встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законів та інших нормативно-правових актів», а згідно ч. 1 ст. 20 Закону документи, що встановлювали виникнення, припинення, перехід прав на нерухоме майно і подавалися для державної реєстрації прав на нерухоме майно, повинні були відповідати вимогам, встановленим цим Законом, Цивільним кодексом України та іншими нормативно-правовими актами. На дату написання даної доповіді чинними є норми п. 1 ч. 2 ст. 9 Закону, згідно якого

державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями. За чинною редакцією Закону (ч. 4 ст. 15) державній реєстрації підлягають виключно заявлені права та їх обтяження за умови їх відповідності законодавству і поданим документам; (ч. 3 ст. 17) документи, що встановлюють виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно та їх обтяжень і подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами; (п. 4 ст. 24) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують.

У зазначеному контексті дозволимо собі не погодитись із висловленою в літературі думкою [30, с. 28] про суто технічний характер реєстрації прав на земельні ділянки «без жодних елементів правової оцінки документів, що надходять на реєстрацію, визначення її відповідності чинному законодавству» за попередньою редакцією зазначеного Закону.

11. Принцип пріоритету раніше зареєстрованих прав у розумінні перевірки щодо відсутності протиріч між заявленими правами та вже зареєстрованими [12, с. 114] та неможливості проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно, якщо вони суперечать тим, що виникли та (або) зареєстрованим раніше [8, с. 75–76]. Наприклад, до 16 березня 2010 р. Законом було передбачено (абз. 5 ч. 2 ст. 8) що державний реєстратор прав у межах своїх повноважень здійснює перевірку на предмет відсутності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на об'єкт нерухомого майна, наявності інших підстав для державної реєстрації прав або відмови в такій реєстрації. За чинної редакції зазначеного Закону згідно п. 1 ч. 2 ст. 9 державний реєстратор встановлює ... відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

12. Принцип безповоротності полягає у тому, що реєстратор за загальним правилом (якщо не мала місце технічна помилка) не може внести зміни у вже зареєстровану інформацію. З дати набуття чинності новою редакцією Закону впливає зі змісту ст. 26 «Внесення записів до державного реєстру прав» та ст. 27 Закону «Виправлення технічних помилок у Державному реєстрі прав». Частина 2 ст. 26 Закону передбачає наявність рішення суду про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав для внесення до реєстру інформації про скасування державної реєстрації права.

13. Принцип старшинства полягає у розгляді заяв у порядку надходження та у розгляді наступної заяви тільки після прийняття рішення за попередньою заявою. До 16 березня 2010 р. даний принцип

був відображений у ч. 5 ст. 17 та у ч. 6 ст. 4 Закону. Починаючи з наведеної вище дати зазначений принцип закріплено у ч. 5 ст. 3 Закону, згідно якої державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості надходження заяв, а також у ч. 2 ст. 4 Закону: «Речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно». Крім того, згідно ч. 6 ст. 15 Закону у разі якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав державним реєстратором встановлено, що подані інші заяви про державну реєстрацію прав на те саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження. При цьому заява розглядається тільки після прийняття рішення державним реєстратором щодо попередньо розглянутої заяви і внесення ним відповідного запису до Державного реєстру прав.

Підсумовуючи короткий аналіз норм-принципів у сфері реєстрації прав на земельні ділянки, зазначимо, що законодавець чомусь не знайшов місця для повного складу перерахованих вище принципів реєстрації у ст. 3 «Засади державної реєстрації прав» Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відтак ст. 3 Закону у юридично-технічному розумінні не є досконалою. На нашу думку, 6-12-й принципи необхідно відобразити у зазначеній статті шляхом внесення відповідних доповнень. Характер подальшої трансформації суспільних відносин у сфері реєстрації прав на земельні ділянки в Україні та у сфері реалізації принципів зазначеної реєстрації, формують науковий інтерес до подальших досліджень у окресленій сфері.

Список літератури:

1. Мірошніченко А.М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні : моногр. / А.М. Мірошніченко. – К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009.
2. Кулинич П.Ф. Правові аспекти становлення державної реєстрації прав на нерухомість в Україні / П.Ф. Кулинич // Юридична газета. – 2006. – № 10.
3. Миколюк М. Державна реєстрація прав на земельні ділянки і їх обмежень: платити чи не платити? / М. Миколюк // Юридична газета. – 2006. – № 7.
4. Бусуйок Д.В. Принципи правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Д.В. Бусуйок // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 4.
5. Піфко О.О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / О.О. Піфко. – Ужгород, 2011.
6. Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (На примере договоров аренды нежилых помещений в г. Москве) : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т.Д. Аппак. – М., 2004.
7. Бондаренко Д.С. Значение государственной регистрации прав на земельные участки для обеспечения эффективности использования и охраны земель : дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Д.С. Бондаренко. – М., 2004.

8. Волынцева А.В. Актуальные гражданско-правовые проблемы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.В. Волынцева. – Томск, 2003.

9. Галунов П.Б. Основные проблемы практики государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (По материалам Южного федерального округа) : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / П.Б. Галунов. – М., 2003.

10. Дзущева М.Р. Законодательное обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.Р. Дзущева. – М., 2004.

11. Ильченко А.Л. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью как средство государственного регулирования предпринимательской деятельности : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.Л. Ильченко. – М., 2005.

12. Токаева А.С. Гражданско-правовые аспекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (На примере договоров аренды нежилых помещений в Республике Северная Осетия-Алания) : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.С. Токаева. – М., 2005.

13. Фадеев А.В. Договор ипотеки и его государственная регистрация : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.В. Фадеев. – Самара, 2002.

14. Гринько С.В. Коментар до статті 202 «Державна реєстрація земельних ділянок» / С.В. Гринько // Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / за заг. ред. В.І. Семчика. – 3-є вид., перероб. і доп. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2007.

15. Долженков О.В. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням» № 2303-2 від 27 лютого 2013 року / О.В. Долженков : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=45912

16. Бусуйок Д.В. Правові аспекти державної реєстрації прав на землю та їх обтяжень / Д.В. Бусуйок // Науковий вісник НУБіП. – 2010. – № 156.

17. Мірошниченко А.М. Зобов'язальні права на земельні ділянки за законодавством України / А.М. Мірошниченко // Збірник наукових праць за результатами Міжнародної наук.-практ. конференції «Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин в Україні» (м. Хмельницький, 14–15 травня 2010 р.). – Хмельницький : Вид-во Хмельницького університету управління та права, 2010.

18. Шульга М.В. Проблеми державної реєстрації земельних прав / М.В. Шульга // Українське комерційне право. – 2009. – № 9.

19. Атрошенко В.А. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо впорядкування обов'язковості державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 2523 від 12 березня 2013 року / В.А. Атрошенко : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=46060.

20. Ониськів О.М. Правовий режим земель смуг відведення залізниць в Україні : дис. ... канд. юрид. наук. 12.00.06 / О.М. Ониськів. – К., 2011.

21. Марусенко Р.І. Погляд на запровадження державного земельного кадастру крізь призму принципів останнього / Р.І. Марусенко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2012. – Вип. 92. – (Серія: Юридичні науки).

22. Марусенко Р.І. Перехід до нової процедури реєстрації прав на земельні ділянки: «Спростити не можна ускладнити» / Р.І. Марусенко : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://lector/org/ua/node/432>.

23. Саєнко М. Практика дала збій. Нові правила реєстрації прав на нерухомість: перші враження з «фронту» / М. Саєнко // Закон і бізнес. – 2013. – № 5.

24. Бузинний А. «Договірні» дилеми. Більшість нотаріусів не готові реєструвати право власності на об'єкти нерухомості / А. Бузинний // Закон і бізнес. – 2013. – № 15.

25. Сахарова Ю. «Нерухомий» погляд. Державі катастрофічно не вистачає кадастрових реєстраторів / Ю. Сахарова // Закон і бізнес. – 2013. – № 13.

26. Мірошниченко А.М. Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання) / А.М. Мірошниченко, Ю.Ю. Попов, А.І. Ріпенко // Часопис Академії адвокатури України. – 2012. – № 3.

27. Марусенко Р.І. Стан законодавчого забезпечення та перспективи державної реєстрації прав на земельні ділянки / Р.І. Марусенко // Українське комерційне право. – 2010. – № 10.

28. Бажан А. Реєстр нерухомості: де є та вулиця, де є той дім / А. Бажан : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.epravda.com.ua/publications/2013/04/23/372264>.

29. Піфко О.О. Правові проблеми реалізації принципів диспозитивності та обов'язковості державної реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно в Україні / О.О. Піфко // Збірник наукових праць за результатами Міжнародної наук.-практ. конференції «Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин в Україні» (м. Хмельницький, 14–15 травня 2010 р.). – Хмельницький : Вид-во Хмельницького університету управління та права, 2010.

30. Піфко О.О. Правове регулювання процедури державної реєстрації прав на землю в Україні та окремих країнах Європи: порівняльний аналіз / О.О. Піфко // Міліція України. – 2011. – № 1–2.

В статье излагаются принципы государственной регистрации прав на земельные участки в Украине через призму категорий, выработанных в науке земельного и гражданского права.

Регистрация прав на земельные участки, принципы государственной регистрации прав на земельные участки в Украине, Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений».

Principles of registration of rights to land parcels in Ukraine are set forth in the article through the lenses of categories generated in land law and civil law science.

Registration of rights to land parcels, principles of registration of rights to land parcels in Ukraine, Law of Ukraine «On State Registration of Interests in Estate and Its Encumbrances».