

<sup>9</sup> Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / [Акчурина А. В., Завьялова А. А., Исакова Н. А. и др.]; отв. ред. А. Р. Кирсанов. – М.: Ось – 89, 2003. – С. 197-206; *Маковская А.* Анализ некоторых поправок к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А. Маковская // *Хозяйство и право.* – 2005. – № 3. – С. 14-21.

#### **Резюме**

У статті досліджуються принципи правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Запропоновано доповнити наявний перелік принципів правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні такими принципами: принцип законності; заявочний принцип; принцип обов'язковості державної реєстрації прав; принцип пріоритету раніше зареєстрованих та раніше заявлених прав; принцип доступності інформації; принцип співпадіння моменту подачі заяви про державну реєстрацію прав, їх обтяжень та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень; принцип достовірності; процедурний принцип; територіальний принцип.

**Ключові слова:** принципи правового регулювання, державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень, права на нерухоме майно, обтяження прав на нерухоме майно.

#### **Резюме**

В статье исследуются принципы правового регулирования осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений. Предложено дополнить имеющийся перечень принципов правового регулирования осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений в Украине такими принципами: принцип законности; заявочный принцип; принцип обязательности государственной регистрации прав; принцип приоритета ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав; принцип доступности информации; принцип совпадения момента подачи заявления о государственной регистрации прав, их обременений и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений; принцип достоверности; процедурный принцип; территориальный принцип.

**Ключевые слова:** принципы правового регулирования, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и их обременений, права на недвижимое имущество, обременения прав на недвижимое имущество.

#### **Summary**

Principles of legal adjusting of realization of state registration of rights on the real estate and their obstacles are being conducted in the article. It is suggested to complement existing list of principles of legal adjusting of realization of state registration of rights on the real estate and their obstacles in Ukraine by such principles: principle of legality; principle of request; principle of obligatory state registration of rights; principle of priority previously registered and rights; principle of free access to information, principle of coincidence the moment of making application for state registration of rights, their obstacles and state registration of rights on the real estate and their obstacles; principle of reliability; procedural principle; territorial principle.

**Key words:** Principles of legal adjusting, state registration of rights on the real estate and their obstacles, rights on the real estate, obstacles of rights on the real estate.

*Отримано 29.09.2010*

#### **С. В. ГРИНЬКО**

*Сергій Валерійович Гринько, кандидат юридичних наук доцент Київського університету права НАН України*

### **ЗАКОН 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 РОКУ № 1878-VI: ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ НОВИХ РЕДАКЦІЙ**

З 16 березня 2010 р. набув чинності Закон 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, яким викладено зазначений Закон у новій редакції та внесено ряд важливих змін у нормативно-правові акти у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні. Новели та характер змін у правовому регулюванні земельно-реєстраційних відносин потребують аналізу на предмет їх прогресивності або регресивності у контексті наукових підходів у зазначеній сфері та чинного законодавства з метою вироблення можливих шляхів його подальшого вдосконалення.

Проблеми державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні досліджували В. І. Андрейцев, В. В. Носік, М. В. Шульга, П. Ф. Кулинич та інші, але дана стаття є логічним продовженням ряду досліджень

автора у сфері законодавчого забезпечення реєстрації прав на земельні ділянки в Україні з позицій однієї з наукових правничих шкіл України. Стаття переслідує наукові цілі та завдання - запропонувати аргументовані висновки щодо позитивних та негативних рис зазначеного Закону України від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (саме так звучить його назва після змін) має ряд прогресивних норм. Якщо в попередній редакції Закону було передбачено штучну необхідність у здійсненні повторно державної реєстрації вже зареєстрованих до набуття чинності цим законом прав власності у випадку необхідності вчинення правочинів щодо нерухомого майна, які підлягали реєстрації у порядку передбаченому цим Законом (ч. 1, 6 ст. 3), а також що «зареєстровані речові права та їх обмеження мають пріоритет над незареєстрованими в разі спору щодо нерухомого майна» (ч. 7 ст. 3), то на сьогодні чинна редакція Закону взагалі не регламентує відносин у сфері реєстрації правочинів, а ч. 4 ст. 3 передбачає, що «права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов: якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав». Легалізацію прав на земельні ділянки поза межами процедури реєстрації передбачав свого часу (з 15.01.1993 по 04.10.2006) Декрет Кабінету міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26 грудня 1992 р. № 15-92, що стосувався спрощеної моделі приватизації земельних ділянок.

Законодавець у новій редакції зазначеного Закону (ст. 4) виправив створений ним же недолік, пов'язаний із відсутністю необхідності обов'язкової реєстрації права оренди земельних ділянок строком у один рік і менше (ст. 4 у старій редакції), що можна віднести до позитивних моментів Закону.

Вимоги наявності громадянства України, в осіб, що мають вищу юридичну освіту та претендують на зайняття посади державного реєстратора, а також стажу юридичної роботи не менш як два роки, разом із обмеженнями для таких осіб, передбаченими Законом України «Про державну службу» можна теж сприймати як прогресивні законодавчі новації (крім відсутності вказівки на необхідність складання кваліфікаційного іспиту в новій редакції Закону).

Врегулювання на рівні закону процедур зупинення державної реєстрації, погашення записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, виправлення технічних помилок у Державному реєстрі прав, а також ліквідацію плутанини зі стадіями державної реєстрації, включаючи стадію присвоєння кадастрового номера (ст. 17 Закону у старій редакції, ст. 15 – у новій), можна сприймати як прогресивні кроки законодавця.

Тим не менше, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у новій редакції, та Закон, яким ця редакція була запроваджена не позбавлені певних недоліків.

Так, законодавець не виправив помилку в розумінні правової природи, суті самої державної реєстрації прав на земельні ділянки, закладену на рівні поняття державної реєстрації (ст. 1 Закону). Викликає подив наполегливість, з якою хибне, на нашу думку, визначення державної реєстрації прав на земельні ділянки на кшталт «офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно» перекочовує з одного нормативно-правового акта в інший. Те саме стосується і навчальних посібників та наукових видань. Категорії визнання та підтвердження є некоректними, оскільки не відповідають, в першу чергу, законодавству – нормам Земельного кодексу України (ст. 125, 126), та навіть нормі ч. 3 ст. 3 самого Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», не згадуючи навіть про наявність відповідних наукових досліджень у цій частині. Істина полягає в тому, що «право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав» (ст. 125 ЗК). Отже, факту виникнення права на земельну ділянку не існує до часу здійснення державної реєстрації цих прав. При всьому бажанні, не можна *визнати та підтвердити* (навіть «офіційно») факт, який ще не настав і є відсутнім до моменту здійснення державної реєстрації, оскільки ще не існує того явища, яке можна було б підтвердити або визнати. Таким чином, правова природа державної реєстрації прав на земельні ділянки полягає не в офіційному визнанні та підтвердженні фактів виникнення, зміни, припинення прав на земельні ділянки (*легітимації прав*), а у факті самого виникнення цих прав у момент здійснення відповідної державної реєстрації. Іншими словами, правова природа державної реєстрації прав на земельні ділянки полягає в *легалізації цих прав*.

Запропоноване нами розуміння правової природи реєстрації прав на земельні ділянки залишиться істинним і з часу набрання чинності (з 01.01.2012 р.) змінами до Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV та змінами до Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. № 435-IV, внесених Законом 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 у частині ліквідації необхідності реєстрації ряду правочинів. Право на земельну ділянку так само буде виникати лише з моменту його реєстрації. Більше того, навіть якщо мова буде йти про нерухоме майно, а не про земельні ділянки, то з 1 січня 2012 р. саме легалізаційна (а не легітимаційна) природа реєстрації прав буде однозначно притаманна і реєстрації прав власності на нерухоме майно незалежно від способу набуття права на нерухоме майно\*. Таким чином, на сьогодні законодавче визначення державної реєстрації речових прав на

\* Сьогодні (і до 01.01.2012 р.) правова природа реєстрації права власності на нерухоме майно (крім земельних ділянок) є різною залежно від способу набуття права на нерухоме майно.

нерухоме майно є некоректним з правової точки зору відносно прав на такі об'єкти як земельні ділянки, а також (за загальним правилом) відносно прав на об'єкти нерухомого майна, і у такому вигляді абсолютно не буде відповідати правовій природі реєстрації прав на зазначені об'єкти з 1 січня 2012 р.

Нова редакція Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» свідчить також про те, що законодавець очевидно не звернув увагу на критику з боку представників земельно-правової та еколого-правової наук у частині віднесення земельних ділянок до майна. Підходи, висловлені у юридичній літературі, полягають у тому, що віднесення законодавцем землі, земельних ділянок у визначених випадках до категорії «майно» є не зовсім точним «...беручи до уваги природні, екологічні, економічні, соціальні, демографічні, політичні, адміністративно-територіальні, державно-правові, інші якості й властивості землі та її складових категорій земель і земельних ділянок як унікальних об'єктів земельних правовідносин й основного національного багатства. Тому поширення на землі та на земельні ділянки властивостей, притаманних майну як продукту виробничої та іншої діяльності, спроможне нівелювати відносини права власності на них, оскільки майновий (речовий) характер землі та земельних ділянок не є пріоритетним та визначальним для цих об'єктів саме як земельних правовідносин...»<sup>1</sup>, а також згідно з якими «концепція реєстрації прав на земельні ділянки повинна бути відмінною від тих положень, які закріплені цивільно-правовими нормами, та стосуються реєстрації майнових прав на нерухоме майно», оскільки вона базується на принципі забезпечення раціонального використання та охорони земель як специфічного об'єкту природи<sup>2</sup>.

Зі змісту 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 зрозуміло, що законодавець прагне позбутися зайвих реєстраційних процедур у тому числі у сфері набуття прав на земельні ділянки, що саме по собі є шляхетною метою, якщо не вдаватися в деталі того наскільки якісно зазначена мета досягається. Крім змін до вже зазначених статей Цивільного кодексу України у частині ліквідації з 1 січня 2012 р. необхідності реєстрації відповідних правочинів, зазначеним Законом передбачено (пункт 5 розділу I, пункт 1 розділу II), що з цієї ж дати втрачатимуть чинність ст.ст. 18 і 20 Закону України «Про оренду землі» (дані статті передбачають обов'язковість державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок та встановлюють, що момент набрання чинності договором є моментом державної реєстрації зазначеного правочину). Натомість статтю 6 Закону «Про оренду землі» буде доповнено частиною п'ятою: «Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону», а інші статті Закону України «Про оренду землі» та Земельного кодексу України, в яких теж йдеться про державну реєстрацію саме договорів оренди та суборенди землі чомусь залишені без змін, що не додасть чіткості у правовому регулюванні відповідних відносин, оскільки з 1.01.2012 р. виникне проблема співвідношення такого роду новацій з ч. 5 ст. 126 ЗК, згідно якої «право оренди земельної ділянки посвідчується *договором оренди землі, зареєстрованим* відповідно до закону», та навіть з ч. 5 ст. 8 самого Закону «Про оренду землі», згідно якої «*договір* суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації». Якщо в контексті описаних змін взяти до уваги очевидно принципове для законодавця, але, як бачимо, не доведене до логічного завершення, розмежування термінів «реєстрація права оренди» та «реєстрація договору оренди», то варто відмітити, що, не зважаючи на такого роду зміни, з 1.01.2012 р. у зазначеній статті Земельного кодексу та

---

*За загальним правилом реєстрація прав на нерухоме майно є легалізацією відповідного права. Це впливає з ряду норм. Наприклад, відповідно до абз. 3 ч. 2. ст. 331 ЦК «Набуття права на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва»: «Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації». Відповідно до абз. 3 ч. 1 ст. 344 ЦК «Набувальна давність»: «Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації».*

*Про легалізаційну юридичну природу реєстрації прав на нерухоме майно свідчать також і норми, що стосуються припинення відповідних правовідносин. Так, відповідно до ч. 3 ст. 347 ЦК «Відмова від права власності»: «У разі відмови від права власності на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на нього припиняється з моменту внесення за заявою власника відповідного запису до державного реєстру», або, наприклад, ч. 2 ст. 349 ЦК «Припинення права власності внаслідок знищення майна»: «У разі знищення майна, права на яке підлягають державній реєстрації, право власності на це майно припиняється з моменту внесення за заявою власника змін до державного реєстру».*

*Якщо ж реєстрація права власності на нерухоме майно (крім земельної ділянки) проводиться після здійснення передбаченої законом державної реєстрації договору про відчуження майна, який за законодавством підлягає державній реєстрації (наприклад, договору купівлі-продажу єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна – ст. 657 ЦК; договору міни нерухомого майна – ст. 716 ЦК; договору довічного утримання, за яким передається набувачеві у власність нерухоме майно – ч. 2 ст. 745 ЦК; договору про передачу нерухомого майна під виплату ренти у випадку передачі нерухомого майна у власність платника ренти – ч. 2. ст. 732 ЦК), то державна реєстрація прав на нерухоме майно, в силу ч. 4 ст. 334 ЦК носить чітко виражений легітимізаційний (підтверджувальний), а не легалізаційний характер.*

*Зокрема: ч. 4 ст. 334 ЦК «Момент набуття права власності за договором» передбачає: «Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації». Тобто не з моменту реєстрації права, а з моменту реєстрації правочину. Тому, в описаному випадку подальша реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна (у виконанні БТІ) буде не виникненням права (право вже виникло в момент реєстрації правочину нотаріусом), а визнанням і підтвердженням факту виникнення відповідного права. З 1 січня 2012 р. зазначені правочини будуть вважатися укладеними з моменту їх нотаріального посвідчення (державна реєстрація зазначених договорів не буде передбачена), а право на нерухоме майно буде виникати не з моменту укладення зазначених договорів, а з моменту державної реєстрації відповідного права в подальшому.*

статтях Закону «Про оренду землі» (включаючи ще й ч. 2 ст. 15, абз. 5 ч. 2 ст. 25 Закону) все одно йтиметься про реєстрацію саме договору оренди, а не права оренди.

За загальним правилом, згідно чинного законодавства України, реєстрація *правочинів*, предметом яких є земельні ділянки та реєстрація *прав* на земельні ділянки, справді є різними правовими явищами, відмінними як за суб'єктивним складом відносин, так і за видами реєстрів та правовими наслідками. Наприклад, навіть зареєстрованого договору купівлі-продажу земельної ділянки нотаріусом на сьогодні не достатньо для виникнення права на земельну ділянку у набувача в силу дії згаданих вимог ст. 125 ЗК. На підставі зазначеного договору необхідна державна реєстрація права на земельну ділянку набувача у відповідному відділенні Центру державного земельного кадастру України, що супроводжується видачею правопосвідчувального документа передбаченого ст. 126 ЗК. У той же час законодавство знає випадки реєстрації правочинів, предметом яких є земельні ділянки, реєструючи які відповідний суб'єкт тим самим здійснює реєстрацію права на земельну ділянку. Такими правочинами були і на сьогодні залишаються договори оренди земельних ділянок. Реєструючи договори оренди земельних ділянок, орендарі тим самим реєструють своє право на земельну ділянку, оскільки в силу вимог ч. 5 ст. 126 ЗК (яка, нагадаю, залишилась без змін) право оренди і посвідчується договором оренди землі зареєстрованим відповідно до закону.

Якщо мав місце острах законодавця щодо наявності наче подвійної реєстрації, коли буцімто спочатку здійснюється реєстрація договору оренди земельної ділянки, а потім ще й реєстрація права, то його можна було б розв'язати виробленим у науці земельного права теоретичним положенням, згідно якого *реєстрація угоди, предмет якої становить земельна ділянка (наприклад, реєстрація договору оренди земельної ділянки), є реєстрацією відповідного права на земельну ділянку у випадку, коли така письмова угода визнається у чинному законодавстві документом, що посвідчує зазначене право.*

Недоліком Земельного кодексу і досі (чомуś навіть після змін, внесених Законом від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI) залишається те, що останній у ст. 126 не містить повного переліку документів, що посвідчують право на земельну ділянку (включаючи чужу), і оминає увагою в зазначеній статті договори, на підставі яких встановлюються земельні сервітути, емфітевзис, суперфіцій та обмеження прав на земельні ділянки. За такої ситуації слід висловитись інакше: *реєстрація угоди, предмет якої становить земельна ділянка, є реєстрацією відповідного права на земельну ділянку у випадку, коли така письмова угода визнається у чинному законодавстві офіційним джерелом отримання відомостей про права на землю, які підлягають внесенню суб'єктом реєстрації прав на землю у спеціально призначений вторинний документ.*

Таким чином, відмітимо, що з 1 січня 2012 р. за відсутності повноцінного правового регулювання відносин у сфері реєстрації прав на земельні ділянки, виникне непроста ситуація із тлумаченням релевантних норм у частині укладення зазначених договорів та виникнення права оренди земельної ділянки.

Не зрозуміло, чому законодавець вносить не зовсім виважені зміни до актів рівня закону, які, з одного боку, наче спрямовані на ліквідацію необхідності здійснення державної реєстрації *договорів* оренди земельних ділянок із залишенням простої письмової форми договору\* та необхідності передачі об'єкта оренди за актом приймання-передавання\*\* із подальшим вірогідним логічним вектором для заявників у бік нового суб'єкта реєстрації *права* оренди\*\*\*, а, з іншого боку, не змінює норм ні Земельного кодексу у частині необхідності реєстрації *договору* оренди земельної ділянки, ні зазначених вище норм Закону України «Про оренду землі», в яких йдеться про таку необхідність, ні навіть давно застарілого підпункту 2 пункту «б» ч. 1 ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР, згідно якого реєстрація договорів оренди земельних ділянок віднесена до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад\*\*\*\*. Такий стан зазначених норм актів рівня закону разом з вимогами ст. 210 Цивільного кодексу, згідно якої правочин, що підлягає державній реєстрації у випадках встановлених законом, є вчиненим з моменту його державної реєстрації, вже може свідчити не про уявну, а цілком реальну подвійну реєстрацію спочатку договору оренди у виконанні виконкому органу місцевого самоврядування, а потім про реєстрацію права оренди у територіальному органі Міністерства юстиції України.

Спроби зламати функціонуючу систему реєстрації прав на земельні ділянки, яку очолює спеціально уповноважений орган у сфері використання відтворення та охорони земель і запровадити державну реєстрацію прав на земельні ділянки у виконанні Міністерства юстиції України (ст. 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») виглядають, м'яко кажучи, не зовсім виправдано хоча б з екологічної точки зору, не кажучи вже про «ефективність» розрізненого ведення реєстрів та кадастрів, основою яких є дані Державного земельного кадастру (ч. 2 ст. 10 зазначеного Закону, ч. 2 ст. 111 Земельного кодексу України), аналізовану в юридичній літературі<sup>3</sup>.

\* Згідно ст. 14 Закону України «Про оренду землі» нотаріальне посвідчення не є обов'язковим і здійснюється за бажанням однієї із сторін.

\*\* Ст. 17 Закону України «Про оренду землі» у контексті ч. 2 ст. 640 ЦК.

\*\*\* Відповідно до ст. 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» систему органів державної реєстрації прав становить спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерство юстиції України, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав.

\*\*\*\* До речі, поряд із «реєстрацією суб'єктів права власності на землю; реєстрацією права користування землею... видачею документів, що посвідчують право власності і право користування землею».

За параметром процесів декодифікації земельного законодавства Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» можна сприймати як породження сучасного часу і його передбачуваним продовженням. Зокрема, Закон містить ряд норм, що красномовно свідчать про рівень процесуального забезпечення реєстрації прав на земельні ділянки, а загалом і про рівень юридичної техніки зазначеного нормативно-правового акта: ч. 2 ст. 10, ч. 3 ст. 11, ч. 2 ст. 12, абз. 2 ч. 2 ст. 15, ч. 12 ст. 15, ч. 2 ст. 24, ч. 3 ст. 25, ч. 6-7 ст. 28, ч. 3 ст. 29. Механізм реалізації ряду норм Закону залежить від прийняття цілої низки підзаконних нормативно-правових актів, що можна сприймати як недолік останнього. Зокрема, Кабінет міністрів України повинен визначити: порядок передачі органу, який здійснює ведення державного земельного кадастру, інформації про зареєстровані права на земельні ділянки, необхідної для ведення державного земельного кадастру, порядок ведення Державного реєстру прав, порядок складання та затвердження, вимоги до оформлення індексних кадастрових карт і кадастрових планів земельних ділянок, порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, в якому передбачити перелік документів для здійснення державної реєстрації прав, визначити порядок надання витягів з Державного реєстру прав, порядок присвоєння реєстраційного номера об'єкту нерухомого майна, розміри плати за надання витягів з Державного реєстру прав. Міністерство юстиції України згідно Закону повинно затвердити зразок рішення про відмову в державній реєстрації прав, порядок доступу до реєстру нотаріусів та банків. Норма частини 1 ст. 29 Закону в частині справляння державного мита за проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки з часу набуття чинності зазначеним Законом і по сьогодні залишається нереалізованою на рівні Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 р. № 7-93.

Із процедурної точки зору важко знайти пояснення нормі ч. 11 ст. 15 Закону, згідно якої «датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви в органі державної реєстрації прав», враховуючи її суперечність нормі-принципу ч. 3 ст. 3 цього ж Закону: «права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації», а також згаданий вже ст. 125 Земельного кодексу України. Тим паче якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав встановлено, що до органу державної реєстрації прав 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 (ч. 6 ст. 15 Закону).

Досить дивно сприймається також норма ч. 9 ст. 16 Закону, згідно якої за наявності повноцінної реєстраційної системи в державі самі заявники (правонабувачі) повинні повідомляти орган державної реєстрації прав про наявність заборони на відчуження нерухомого майна встановленої законом.

Ні Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ні закон, яким він був викладений у новій редакції не дають відповіді на питання, яка подальша доля чекає державні акти на право власності на земельні ділянки та державні акти на право постійного користування земельними ділянками. У Земельний кодекс у цій частині (так само як і щодо майбутнього існування державного реєстру земель, як однієї зі складових державного земельного кадастру) відповідних змін внесено не було, що не сприяє чіткості правового регулювання відповідних відносин. У свою чергу, ст. 18 Закону, у якій встановлено випадки видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, прямо не передбачає широко відомих способів набуття прав на земельні ділянки, обмежившись «іншими випадками, встановленими законом», що разом із частиною 1 ст. 15 Закону налаштовує на роздуми про правопосвідчувальну правову природу витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відносно земельних ділянок.

У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» ліквідована плутанина у частині присвоєння кадастрового номера на тій стадії, на якій мова повинна йти про реєстровий номер (ст. 15), що можна віднести до позитивних рис закону в новій редакції, але натомість реєстровий номер набув рис кадастрового (ст. 25). Зокрема, реєстраційний номер присвоюється не правопосвідчувальним документам, а кожній земельній ділянці, не повторюється на всій території України, і залишається незмінним протягом усього часу існування такого об'єкта. І що вже зовсім межує із певною логікою самої реєстрації прав на земельні ділянки – у разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна або зміни опису (даних) об'єкта нерухомого майна його реєстраційний номер залишається без змін.

Нова редакція зазначеного Закону свідчить також, що підходи до складу осіб, які можуть одержати інформацію з реєстру прав залишаються невиправдано консервативними (ст. 28), що формує поле для можливих вдосконалень чинного законодавства у цій частині у бік повністю відкритого доступу до інформації реєстру (за виключенням конфіденційної та інформації, що становить державну таємницю).

Закон 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. передбачає (п. 2 розділу II), що державна реєстрація прав на нерухоме майно в порядку, визначеному цим Законом, здійснюється з 1 січня 2012 р. Тобто, всі прогресивні норми зазначеного Закону, що гарантують права заявників на даний час і до 1.01.2012 р. використати в регулюванні земельно-реєстраційних відносин просто неможливо, що формує достатньо великий недолік нормативно-правового забезпечення реєстрації прав на земельні ділянки на рівні законів.

Зазначений Закон (абз. 3 п. 3 розділу II) передбачає, що в період до 1 січня 2012 р. права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських

потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіції) проводиться територіальними органами земельних ресурсів, що можна сприймати як позитив у контексті повернення до вимог Земельного кодексу (п. «г» ст. 15) у частині органів реєстрації прав на земельні ділянки, оскільки переважна більшість підзаконних нормативно-правових актів не містять процедур реєстрації прав на земельні ділянки у виконанні територіального органу земельних ресурсів, передбачаючи у якості органу реєстрації саме відповідний підрозділ Центру державного земельного кадастру. Отже, дана норма була б більш дієвою у випадку, якби після слова «проводиться» було б зазначено замість територіальними органами земельних ресурсів «районним відділенням відповідної регіональної філії Центру державного земельного кадастру за місце розташуванням земельної ділянки».

У зазначеному Законі (п. 4 розділу II) частково враховано відповідну критику та передбачено норму, що набуде чинності з 1 січня 2012 р., згідно якої «до розмежування земель державної і комунальної власності та державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки державна реєстрація права користування (сервітут), права постійного користування, договорів оренди, права користування для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови (суперфіції) здійснюється без проведення державної реєстрації права власності». Проте зазначена норма взагалі не розрахована на випадок, якщо виникне необхідність зареєструвати право власності фізичної або юридичної особи у випадку приватизації земельної ділянки із земель державної власності до розмежування земель державної і комунальної власності та державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки.

Перераховані недоліки Закону від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI окреслюють можливі шляхи його подальшого вдосконалення через внесення відповідних змін та доповнень. Можна констатувати, що на рівні законів стан нормативно-правового забезпечення реєстрації прав на земельні ділянки навіть після змін, внесених аналізованим Законом, залишає актуальними перспективи подальших досліджень у сфері реформування земельно-реєстраційних відносин.

<sup>1</sup> *Андрейцев В. І.* Конституційно-правовий механізм гарантування права власності на землю // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Серія: Юридичні науки. – 2003. – Вип. 52. – С. 10.

<sup>2</sup> *Шульга М. В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. – Х.: Фирма «Консум», 1998. – С. 16-17.

<sup>3</sup> *Гринько С. В.* Правові аспекти оптимізації ведення державного земельного кадастру у контексті єдиної національної автоматизованої кадастрової системи України // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2008. – № 5. – С. 62-73.

#### Резюме

У статті проаналізовано Закон 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 у контексті чинного законодавства у сфері реєстрації прав на землю. Виділено регресивні та прогресивні кроки законодавця у зазначеній сфері, які варто уваги читача, що цікавиться проблемами реформування земельних правовідносин в Україні.

**Ключові слова:** реєстрація прав на земельні ділянки в Україні; недоліки та позитиви законодавства у сфері реєстрації прав на землю; легалізація та легітимація прав на земельні ділянки.

#### Резюме

В статье проанализирован Закон Украины «О внесении изменений в Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений» и другие законодательные акты Украины» от 11 февраля 2010 г. № 1878-VI в контексте действующего законодательства в сфере регистрации прав на землю. Выделены регрессивные и прогрессивные шаги законодателя в указанной сфере, которые достойны внимания читателя, интересующегося проблемами реформирования земельных правоотношений в Украине.

**Ключевые слова:** регистрация прав на земельные участки в Украине; недостатки и позитивы законодательства в сфере регистрации прав на землю; легализация и легитимация прав на земельные участки.

#### Summary

Law of Ukraine “On making amendments to Law of Ukraine “On state registration of interests in estate and its limitations” and to other legislative acts of Ukraine” 2010 (February the 11<sup>th</sup>, # 1878- VI) have been analyzed in the article in the context of current legislation in sphere of registration of rights to land. Regressive and progressive legislator’s steps worthy of attention of a reader interested in problems of land legal relations’ reformation in Ukraine have been revealed in mentioned sphere.

**Key words:** registration of rights to land parcels in Ukraine; blemishes and achievements of legislation in sphere of registration of rights to land; legalization and legitimation of rights to land parcels.

*Отримано 6.10.2010*