

## ДЕЯКІ АСПЕКТИ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ «СИСТЕМА РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ»

### SOME ASPECTS OF DEFINITION OF “REGISTRATION SYSTEM ON EARTH”

Піфко О.О.,  
кандидат юридичних наук

У статті досліджуються теоретичні аспекти поняття «система реєстрації прав на землю», визначаються основні елементи системи реєстрації прав на землю, а також аналізується питання співвідношення системи реєстрації прав на землю з реєстраційною системою.

**Ключові слова:** система реєстрації прав на землю, реєстраційна система, права на землю, реєстрація прав на землю.

В статье исследуются теоретические аспекты понятия «система регистрации прав на землю», определяются основные элементы системы регистрации прав на землю, а также анализируется соотношение системы регистрации прав на землю с регистрационной системой.

**Ключевые слова:** система регистрации прав на землю, регистрационная система, права на землю, регистрация прав на землю.

The paper examines the theoretical aspects of “system of registration of land rights”, identifies the key elements of the system of registration of land rights, and examines the relationship between the system of registration of land rights registration system.

**Key words:** system of registration of land rights registration system, land rights, registration of land rights.

**Постановка проблеми.** В Україні система реєстрації прав на землю знаходиться на початковій стадії становлення та розвитку, що особливо помітно при її порівнянні з Європейськими системами реєстрації. Україні ще належить сформулювати ефективну національну систему реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно. Подібне завдання у свій час вирішували всі країни з розвинутою ринковою економікою. Рішення ж цього завдання призводило до стрімкого економічного зростання, оскільки тільки уніфікована й стандартизована загальнонаціональна система реєстрації прав на нерухомість здатна акумулювати дані про всі об'єкти нерухомості, забезпечити на території всієї країни єдиний правовий порядок, без якого державою не можуть бути гарантовані майнові права, не в змозі сформуватися й ефективно функціонувати загальнонаціональний ринок нерухомості [1, с. 47].

Кардинальні зміни в системі реєстрації прав на землю в Україні відбулися у 2013 році з вступом у дію Закону України «Про Державний земельний кадастр» [2] та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3]. Набрання чинності цими Законами запровадило в Україні функціонування єдиної системи реєстрації прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно.

**Стан дослідження.** В Україні окремі питання системи реєстрації прав на землю висвітлені в працях С.В. Гринька [4], А.М. Третяка [1; 5; 6], В.В. Сенчука [7], С.С. Овчарука [8], Т.В. Лісової [9; 10], П.Ф. Кулиничка [11; 12; 13] та інших. Проте зауважимо, що в працях згаданих авторів досліджуються переважно правові аспекти функціонування системи реєстрації прав на землю, а безпосередньо аналізу поняття «сис-

тема реєстрації прав на землю» увага практично не приділяється.

**Метою статті** є дослідження поняття «система реєстрації прав на землю», а також визначення основних елементів системи реєстрації прав на землю.

**Виклад основного матеріалу.** Як слушно відмічає А.М. Третяк, процес створення як системи державного земельного кадастру, так і системи державної реєстрації є непростю справою в Україні, оскільки необхідно враховувати специфіку країни, чинне законодавство, міжвідомчу взаємодію тощо [1, с. 52]. Він зауважує, що необхідно створювати власні системи з врахуванням своїх соціальних, економічних і культурних особливостей [6, с. 8]. Підтримуючи твердження про те, що жодна із зарубіжних систем не може бути в повному обсязі запроваджена в Україні [14, с. 120], також у цілому погоджуючись з наведеними позиціями, автор водночас вважає неможливим створення в Україні ефективної національної реєстраційної системи без вивчення і врахування досвіду та існуючої практики побудови реєстраційних систем в інших країнах, а також вивчення теоретичних аспектів функціонування різних видів реєстраційних систем.

Оскільки законодавче визначення поняття «система реєстрації прав на землю» відсутнє, то для з'ясування його суті звернемося до спеціальної літератури.

Під системою реєстрації прав на земельні ділянки та іншу нерухомість розуміють сукупність основних, закріплених у законі принципів, що визначають правове регулювання відносин у сфері реєстрації прав на нерухомість, що характеризують об'єкт, правове значення акту реєстрації для власника права та третіх осіб, порядок відшкодування збитків, що заподіяні реєстра-

цією недійсних прав, а також повноваження та відповідальність реєстратора [15].

Т.Д. Аппак зазначає, що система державної реєстрації прав може розглядатися як комплекс врегульованих правом суспільних відносин, одні з яких є майновими відносинами (між учасниками обороту з приводу виникнення, зміни, переходу й припинення прав на нерухомість), інші – управлінськими відносинами (між учасниками обороту та органами реєстрації прав з приводу державної реєстрації прав на нерухоме майно й угод з ним) [16, с. 6].

На думку окремих дослідників, система державної реєстрації прав покликана забезпечити формування механізмів ефективного державного впливу на ринок нерухомості з метою захисту конституційних прав власників і інших правовласників на об'єкти нерухомості, до яких належать і земельні ділянки [17, с. 189; 18].

Отже, як бачимо, основним критерієм при визначенні системи реєстрації є суспільні відносини, що виникають при реєстрації прав на землю. Як справедливо відмічає С.В. Гринько, єдина форма, в якій існують суспільні відносини у сфері реєстрації прав на землю, – це правовідносини [4, с. 26].

Правові відносини визначаються як форма соціальної взаємодії суб'єктів права, що виникає на підставі норм права, учасники якої мають суб'єктивні права і несуть юридичні обов'язки, забезпечені державою [19, с. 154; 20, с. 228]. Правовідносини у сфері реєстрації прав на землю, як і будь-які інші суспільні відносини, врегульовані нормами права, мають свою структуру, елементами якої є підстави виникнення, зміни та припинення прав на землю, суб'єкти, об'єкти та зміст таких правовідносин [4, с. 26].

До сучасних систем реєстрації прав на землю повинні висуватися певні вимоги [21]:

1) раціональність, тобто в процес реєстрації повинна бути залучена мінімальна кількість установ;

2) простота, тобто закон повинен пропонувати формальні вимоги в такій формі, щоб люди, що володіють звичайною освітою і рівнем розвитку, могли самостійно досягти юридично дійсних правовідносин;

3) система реєстрації має бути безпечною, тобто гарантувати право власності й захистити від необгрунтованого вилучення землі, у тому числі можливість оскарження рішення, прийнятого реєстратором;

4) стійкість, тобто система повинна бути обов'язковою й містити в собі процедури оновлення інформації при здійсненні угоди;

5) система має надавати правильну інформацію суспільству, тобто суспільний доступ до інформації й належне одержання актуальної інформації з реєстру також є частиною системи реєстрації;

6) самоокупність, тобто система повинна фінансуватися за рахунок стягнення плати з її користувачів, а не за рахунок державного бюджету.

З початку 80-х років минулого століття багато розвинутих країн перебудували і модернізували свої системи реєстрації прав на землю, які досі в більшій своїй частині залишалися незмінними протягом десятиліть. Останнім часом все більше країн вводять системи реєстрації прав на землю, що іноді робиться в рамках пе-

реходу до ринкової економіки і часто за допомогою зовнішніх фінансових донорів. З цієї причини зміцнення гарантій прав на землю і зниження витрат, зв'язаних з передачею землі, нерідко розглядаються як два способи з набору основних інструментів стимулювання економічного зростання за допомогою заохочення інвестицій і розвитку фінансових ринків [22].

Практично у всіх країнах світу здавна існують єдині правові системи, що регулюють питання реєстрації права власності на нерухомість, а правовому регулюванню відносин із приводу нерухомості надається особливо велике значення [23, с. 45]. У різних країнах спостерігаються значні термінологічні та змістові розбіжності при розгляді питань систем реєстрації прав на землю та інше нерухоме майно. Це зумовлено відмінностями правових систем різних країн, їх мовними і культурними особливостями, розмірами територій, різними адміністративними системами та історичним досвідом [24, с. 122].

На підставі вищенаведеного можемо виділити такі основні елементи системи реєстрації:

1) законодавчо встановлені підстави виникнення, зміни та припинення правовідносин у сфері реєстрації прав на землю, тобто юридичні факти, з настанням яких законодавець пов'язує виникнення, зміну або припинення відповідних правовідносин;

2) суб'єкти реєстраційних правовідносин, до яких належать: система органів, що здійснюють державну реєстрацію прав на землю, особи, які безпосередньо проводять державну реєстрацію прав на землю – державні реєстратори прав, фізичні та юридичні особи, прав та інтересів яких стосується реєстрація відповідного права на землю, органи державної влади та місцевого самоврядування в силу та в межах здійснення ними своїх повноважень;

3) законодавчо закріплені права та обов'язки зазначених суб'єктів реєстраційних правовідносин;

4) об'єкти реєстрації прав, під яким розуміється комплексне правове явище, яке опосередковано містить у собі: земельні ділянки, відповідні права на земельні ділянки, відповідні правопосвідчувальні документи, а безпосередньо об'єктивується у відповідних відомостях [4, с. 40].

5) законодавчо визначені правові наслідки проведення державної реєстрації для осіб, чие право зареєстроване в реєстрі, а також для третіх осіб;

6) встановлена законодавством процедура державної реєстрації прав на землю. У цьому аспекті слід погодитися з тим, що будь-яка система правового регулювання реєстрації прав на нерухоме майно, у тому числі і на земельні ділянки, являє собою сукупність матеріальних і процесуальних правових норм [25, с. 180; 26];

7) законодавчо визначений правовий статус державного реєстру прав, а також статус відомостей, що в ньому містяться, порядок, підстави, процедуру їх надання тощо;

8) на думку автора, до елементів системи реєстрації прав на землю слід також віднести законодавчо врегульований механізм взаємодії системи реєстрації прав на землю з системами обліку землі та іншого нерухомого майна.

Слід відзначити, що в науковій літературі поруч з поняттям «система реєстрації прав» також часто вживається таке поняття, як «реєстраційна система». Під останньою розуміють систему, що встановлюється з метою обліку тих чи інших явищ та з метою надання дії, що реєструється, юридичного значення, і становить законодавчо закріплений порядок обов'язкової реєстрації в уповноважених на те державних органах фактів та подій, що мають юридичне значення [27, с. 322]. Як випливає з аналізу спеціальної літератури, ці два поняття часто ототожнюються авторами при дослідженні проблем державної реєстрації прав, застосовуються для позначення ідентичних явищ [25, с. 180–181; 28, с. 32].

**Висновки.** Отже, можемо визначити, що система реєстрації прав на землю – це сукупність окремих, законодавчо закріплених елементів реєстраційних відносин, які у своїй сукупності та взаємодії визначають закріплені державою порядок реєстрації прав на землю.

Поняття «реєстраційна система» є більш широким і охоплює не тільки власне систему реєстрації прав на землю з її структурою, але і систему реєстрації прав на нерухоме майно та систему кадастрового і інвентарного обліку об'єктів нерухомого майна. Таким чином, реєстраційна система включає всі реєстраційні та облікові процеси щодо нерухомого майна в межах держави. Такі явища, як система реєстрації та реєстраційна система, співвідносяться відповідно як частина до цілого.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Третяк А. М. Земельний кадастр і реєстрація прав на нерухомість: їх суть і відмінності / А. М. Третяк // Землевпорядкування. – 2003. – № 2. – С. 46–53.
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07 липня 2011 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
4. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : [монографія] / С. В. Гринько. – К. : Київський Університет, 2004. – 172 с.
5. Третяк А. М. Проблеми створення системи управління земельними ресурсами та реєстрації землі / А. М. Третяк // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 3. – С. 3–6.
6. Третяк А. М. Земельний кадастр ХХІ століття. Зарубіжні і вітчизняні погляди на розвиток земельного кадастру / А. М. Третяк. – К. : ПКВП «Укртиппроект», 1999. – 115 с.
7. Сенчук В. В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. – К., 2009. – 189 с.
8. Овчарук С. С. Організаційно – правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. – К., 2009. – 225 с.
9. Лісова Т. В. Особливості державної реєстрації прав на землю в сучасних умовах / Т. В. Лісова // Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ, 2013. – № 2. – С. 273–282.
10. Актуальні питання державної реєстрації прав на землю / Т. В. Лісова // Публічне управління: теорія та практика. – 2013. – Вип. 2. – С. 144–149.
11. Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : [кол. монографія] / [В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, Л. О. Панькова та ін.]; за ред. В. І. Семчика. – К. : ТОВ Видавництво «Юридична думка», 2005. – 264 с.
12. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні / П. Ф. Кулинич // Земельне право України, 2006. – № 9. – С. 30–39.
13. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал, 2005. – № 11(41). – С. 35–42.
14. Ковальський Д. В. Земельно-процесуальні відносини : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. – К., 2005. – 193 с.
15. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://dom-i-zakon.ru/articles/nedv/sdeli/98765865487>.
16. Аппак Т. Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: на примере договоров аренды нежилых помещений в г. Москве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. – М., 2004. – 20 с.
17. Поводова Е. В. Государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество / Е. В. Поводова // Весник Владимирского юридического института. – 2008. – № 3. – С. 187–192.
18. Карлин А. Б., Система государственной регистрации прав на недвижимость и земельные отношения [Електронний ресурс]. – Режим доступу до журн. : [http://www.dpr.ru/journal/journal\\_8\\_12.htm](http://www.dpr.ru/journal/journal_8_12.htm).
19. Волинка К. Г. Теорія держави і права : [навч. посібник] / К. Г. Волинка. – К. : МАУП, 2003. – 240 с.
20. Черданцев А. Ф. Теория государства и права : [учебник для вузов] / А. Ф. Черданцев. – М. : Юрайт, 2000. – 432 с.
21. Фрей Л. Шведское законодательство в сфере регистрации земли [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://land-reform.com/pub/docs\\_list.php?page=2](http://land-reform.com/pub/docs_list.php?page=2).
22. Добросовестное руководство в системе землевладения и управления земельными ресурсами [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/a1179r/a1179r00.pdf>.
23. Скворцов О. Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. / О. Ю. Скворцов. – М. : Интел-Синтез, 1998. – 208 с.
24. Лященко А. А. Аналіз розвитку кадастрових систем та систем обробки даних / А. А. Лященко // Науково-технічний збірник. – Вип. 18 Містобудування та територіальне планування. К. : КНУБА, 2004. – С. 122–131.
25. Константинов М. В. Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним как субъект гражданский правоотношений : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. – Тверь, 2003. – 245 с.
26. Дмитриев А. В. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.askrealtor.ru/section-blog/50-priznaniepr/132-analizsistemregistreciiprav>.
27. Юридический словарь в 2 т. / под ред. П.И. Кудрявцева. – М. : Юрид. лит., 1956. – Т. 2 : О-Я. – 663 с.
28. Бондаренко Д. С. Значение государственной регистрации прав на земельные участки для обеспечения эффективности использования и охраны земель : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. – М., 2004. – 159 с.