

ЮРИДИЧНЕ ПІДґРУНТЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Гоштинар С.Л., доцент кафедри соціально-правових дисциплін ОДУВС, к.ю.н

Правовий інститут державної реєстрації прав на землю з'явився в нашому законодавстві порівняно недавно. Поява даного правового інституту обумовлена необхідністю захисту приватних інтересів учасників ринку землі та іншої нерухомості, що розвивається в нашій країні. Крім того, державна реєстрація прав на землю захищає інтересів держави, адже держава отримує досить потужний інформаційний ресурс, що містить сукупність відомостей про правовий режим земельних ділянок і дає можливість ефективно приймати необхідні державно-владні рішення в галузі управління земельним фондом.

В науці земельного права України дослідженню проблем державної реєстрації прав на землю присвячено праці таких вчених, як С.В. Гринько, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, В.І. Семчик, Н.І. Титова, М.В. Шульга та ін.

Земля є найважливішим природним ресурсом, від якого залежить життя і благополуччя всього людства, тому земля перебуває під особливою охороною держави. Зокрема, згідно зі ст. 5 Закону «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року № 1264-ХІІ, державній охороні і регулюванню використання на території України підлягають: навколишнє природне середовище як сукупність природних і природно-соціальних умов та процесів, природні ресурси, як залучені в господарський обіг, так і невикористовуванні в економіці в даний період, в тому числі земля [2].

Земельний кодекс України (ст. 5), розвиваючи вищезгадані положення конституційного та екологічного законодавства, проголосив одними з основних принципів земельного законодавства поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва та пріоритет вимог екологічної безпеки [3].

Таким чином, сучасне правове регулювання виходить з того, що земля є в передусім важливим і унікальним природним об'єктом. Конституція України (ст. 14) встановлює, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1]. Тим самим підтверджується найвища соціальна і природна цінність землі як компоненту довкілля. Причому процитована норма Конституції України не просто визнає високу значимість землі, але і вказує, що для неї встановлюється особливий порядок використання і охорони. Зазначені конституційні положення розвивалися і розвиваються в інших нормативно-правових актах. Держава прагне забезпечити раціональне та законне використання земель на всій території України, використовуючи при цьому правові засоби. Тому суспільні відносини, предметом яких є земельні ділянки, багато в чому носять публічно-правовий характер.

З іншого боку, відповідно до ч. 1 ст. 181 Цивільного кодексу України, до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [4]. Відповідно, земельні ділянки можуть бути предметом обігу. У силу цього речові права на них, обмеження цих прав і правочини із земельними ділянками у встановлених законом випадках підлягають державній реєстрації.

В умовах ринкової економіки істотно підвищується значення землі, як об'єкта майнових прав. У цих умовах важливо як на законодавчому, так і на правозастосовному рівні забезпечити дотримання певного балансу між цими двома аспектами правової природи земельних ділянок. Вживаючи заходів для розвитку ринку нерухомого майна, до якого належать також земельні ділянки, держава повинна забезпечити і збереження належної якості земель і ґрунтів, які є унікальними природними об'єктами. Цьому, зокрема, повинен сприяти інститут державної реєстрації прав на землю, що базується в першу чергу на нормах Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV.

Чинним законодавством передбачено ряд принципових положень, які необхідно враховувати в процесі державної реєстрації прав на землю: а) земельна ділянка, як об'єкт державної реєстрації прав на нерухоме майно, виступає одночасно як об'єкт природи, об'єкт господарювання і об'єкт власності, що впливає на його правовий статус, а також на правовий режим володіння, користування, розпорядження земельною ділянкою; б) відповідно до законодавства земельні ділянки мають чітко визначене цільове призначення. Це відповідає одному з основних принципів земельного законодавства – поділ земель за цільовим призначенням на категорії, відповідно до якого правовий режим земель визначається виходячи з їх приналежності до тієї чи іншої категорії. Особливості кожної категорії земель обумовлюють необхідність комплексного підходу до правового регулювання земельних відносин, включаючи врахування особливостей землі як природного ресурсу, як засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві та як просторово-операційного базису.

Одним із завдань державної реєстрації є легалізація відповідних повноважень особи щодо об'єктів нерухомого майна. Адже сам факт придбання (отримання) земельної ділянки або іншого нерухомого майна без його реєстрації надає право володільцю тільки правомочності щодо володіння та користування цим майном. Без реєстрації прав власник не в змозі вирішувати юридичну долю об'єкта нерухомого майна. Така правомочність, як право розпорядження виникає в право володільця тільки після державної реєстрації його прав. Отже, саме факт державної реєстрації переводить право володільця в статус прав власника [5, с. 138].

Державна реєстрація має не технічний, а правостворюючий та/або правопідтверджуючий характер і розглядається як юридичний факт, що здійснюється відповідним реєструючим органом, її метою є мінімізація потенційної можливості порушень прав учасників обороту об'єктів нерухомості [6, с. 3].

Державна реєстрація прав на землю тісно пов'язана з державним земельним кадастром, важливою складовою якого є відомості, що відображають правове становище земельної ділянки. Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI, до кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки: кадастровий номер; місце розташування; опис меж; площа; міри ліній по периметру; координати поворотних точок меж; дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі; дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв; відомості про обмеження у використанні земельних ділянок; відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; нормативна грошова оцінка; інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку [7].

Отже, можемо зробити висновок, що правовий інститут державної реєстрації прав на землю володіє важливими правовими механізмами, спрямованими на забезпечення ефективності використання та охорони земель. Серед таких механізмів першочергове значення має закріплення в державному реєстрі прав на нерухоме майно правового режиму земельних ділянок. З даного реєстру держава черпає достовірну та актуальну інформацію про правомірне використання земельних ділянок, яка має значення для прийняття державно-владних рішень в галузі управління земельним фондом.

Література:

1. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 червня 1991 року № 1264-XII // Голос України від 24.07.1991.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV // Голос України від 12.03.2003 — № 45.
5. Піфко О.О. Поняття та завдання інституту державної реєстрації прав на землю / О.О. Піфко // Порівняльно-аналітичне право. – 2015. – № 3. – С. 136-139.
6. Слободянюк С.О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.03 / С.О. Слободянюк ; Київ. нац. ун-т імені Т. Шевченка. – К., 2012. – 18 с.
7. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI // Голос України від 06.08.2011 — № 145.