

УДК 349.41

## ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ СУЧАСНОГО ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Григор'єва Х.А.

Національний університет «Одеська юридична академія»

У статті досліджено нову редакцію спеціального Закону України щодо державної реєстрації речових прав на землю. У результаті дослідження було виявлено деякі характерні тенденції розвитку сучасного законодавства у цій сфері. Зокрема, було окреслено та проаналізовано наступні тенденції: електронізація документообороту, полісуб'єктність, поступове впровадження принципу екстериторіальності, диференціація строків реєстрації прав та розміру адміністративного збору, відсутність суттєвого поглиблення спеціалізації реєстрації прав на землю. Сформульовано висновки щодо загальної спрямованості законодавства на спрощення процедури реєстрації прав на землю. Вказано на активну динаміку формування оновленого інституту законодавства щодо державної реєстрації прав на землю.

**Ключові слова:** державна реєстрація прав на землю, електронізація документообороту, суб'єкти реєстрації прав на землю, речові права на землю, право власності на землю, похідні права на землю.

**Постановка проблеми.** Державна реєстрація прав на землю стала одним з найбільш динамічних інститутів вітчизняного законодавства. З прийняттям нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 січня 2016 року було змінено систему суб'єктів реєстрації та окремі питання порядку проведення реєстрації, передбачено деяку специфіку регулювання проведення реєстрації прав саме на земельні ділянки як особливе нерухоме майно. На виконання положень нової редакції Закону було оперативним прийнято низку підзаконних актів, при цьому очікується розробка та прийняття ще ряду документів. Нормотворча активність, що спостерігається у сфері реєстрації прав на земельні ділянки, актуалізує необхідність наукового дослідження,

спрямованого на виявлення характерних ознак і тенденцій оновленого законодавства.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Правові проблеми, пов'язані з державною реєстрацією прав на землю, вивчалися такими науковцями як: С.В. Гринько, В.К. Гуревський, І.І. Каракаш, Т.О. Коваленко, Д.В. Ковальський, П.Ф. Кулинич, Р.І. Марусенко, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, О.О. Піфко, Є.О. Платонова, О.В. Степська, А.М. Третьяк, Т.Є. Харитонова, Т.М. Чурилова, М.В. Шульга та інші. Правовими питаннями державної реєстрації прав на нерухоме майно займалися також вчені-цивілісти, зокрема, О.В. Дзера, Ю.Г. Орзіх, Р.О. Стефанчук, С.Я. Фурса, Є.І. Фурса, Є.О. Харитонов та інші. Однак швидка та суттєва зміна законодавчих засад проведення державної реєстрації прав на землю вимагає проведення сучасного досліджен-

ня основних тенденцій реформування законодавства щодо реєстрації прав на землю з урахуванням нормативних нововведень.

**Мета статті.** Отже, метою даної статті є виявлення та аналіз тенденцій розвитку законодавства щодо державної реєстрації прав на землю у світлі прийняття нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 січня 2016 року.

**Виклад основного матеріалу.** Державна реєстрація прав на землю виконує ряд важливих функцій, серед яких слід особливо виділити наступні: визнання державою прав на землю [1, с. 34; 2, с. 10]; підтримка земельного правопорядку, стабільності земельних правовідносин, здійснення публічного контролю у цій сфері [3, с. 225]; гарантування та охорона прав законних правоволодільців [4, с. 508; 5, с. 47], забезпечення зацікавлених осіб у достовірній інформації щодо прав на землю [6, с. 138]. Речові права на землю, що підлягають державній реєстрації, виникають саме з моменту такої реєстрації. Тобто, як пише Г. В. Мороз, державна реєстрація права є остаточним юридичним фактом, з яким пов'язується виникнення відповідного права [7, с. 165]. Усе перераховане вказує на особливе місце інституту державної реєстрації прав на землю у системі земельного законодавства України. Саме тому вступ у дію нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 січня 2016 року (далі – Закон) став значною подією, що здійснює масштабний вплив на різноманітні суспільні відносини. Аналіз положень нової редакції через призму еволюції даного Закону надає змогу виділити кілька тенденцій розвитку законодавства у сфері державної реєстрації прав на землю.

**Електронізація документообороту.** Наразі надзвичайно актуальним питанням стало вивчення поняття та правових особливостей електронної держави. Як пише С. С. Єсімов, однією з причин підвищення значущості електронної держави є те, що вона є парадигмою державного управління, викликаною до життя етапом розвитку суспільства, який обумовлений виникненням і розвитком інформаційно-комунікативних технологій, що сприяє змінам у всіх галузях життєдіяльності суспільства і людини, трансформаціям способу життя [8, с. 226].

Тенденція електронізації документообороту проявляється на усіх основних етапах здійснення державної реєстрації прав на землю:

а) *подання заяви* може бути безпосереднім (шляхом особистого звернення до певного суб'єкта реєстрації прав) або опосередкованим (шляхом подання електронної заяви суб'єкту реєстрації прав або нотаріусу) через веб-портал Мін'юсту. До електронної заяви долучаються відскановані електронні копії необхідних документів. Електронна заява приймається до розгляду за умови накладення особою власного електронного цифрового підпису [9]. Безпосереднє подання заяви особою теж відбувається шляхом формування та реєстрації заяви у Державному реєстрі прав, сканування документів та розміщення їх у реєстрі. З прийняттям заяви відбувається відкриття реєстраційної справи, що ведеться у паперовій та електронній формах;

б) *прийняття рішення державним реєстратором* теж оформлюється за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав, а електронний варіант такого рішення розміщується на веб-порталі Мін'юсту;

в) *отримання документів за результатом реєстрації прав* відбувається відповідно до ст. 21 Закону. Так, за результатом розгляду заяв про державну реєстрацію прав формуються рішення державного реєстратора та відповідна інформація з Державного реєстру прав. Вказані документи – рішення та інформація з реєстру – надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі. Рішення державного реєстратора, інформація з Державного реєстру прав, отримані в електронній чи паперовій формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, мають однакову юридичну силу та використовуються відповідно до законодавства. Слід наголосити на тому, що такого звичного правовстановлюючого документу як свідоцтво про право власності на нерухоме майно (у тому числі на земельну ділянку) нова редакція Закону не містить. Електронізація процесу державної реєстрації прав на землю є, безумовно, позитивним явищем. Завдяки електронізації правоволоділець отримує додаткові гарантії та переваги, наприклад, така особа може одержати підтвердження свого права практично у будь-який час та у будь-якому місці, при чому відсутня необхідність пред'явлення правовстановлюючого документу. Крім того немає потреби відновлювати втрачений чи пошкоджений правовстановлюючий документ тощо. Це можливо у зв'язку з тим, що уся необхідна інформація щодо зареєстрованих речових прав на землю міститься у Державному реєстрі прав та може бути одержана у електронному чи паперовому вигляді. Однак, на наш погляд, подвійна система гарантування права власності як основного права не буде зайвою, тобто було би доречним збереження свідоцтва про право власності на нерухоме майно. У такому випадку інформація в реєстрі та свідоцтво у своїй сукупності підвищили би ступінь захисту зареєстрованих прав на землю.

Прискорений рух до максимально можливого переходу до електронної форми ведення державної реєстрації прав на землю тісно пов'язаний з організаційною системою державної реєстрації прав на землю, а значить із наступною тенденцією.

**Полісуб'єктність.** Реформування потягло за собою зміну складу та повноважень суб'єктів реєстрації прав на земельні ділянки. Наразі організаційну систему державної реєстрації прав становлять: Міністерство юстиції України та його територіальні органи; суб'єкти реєстрації прав (виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; акредитовані суб'єкти); державні реєстратори (громадяни України, які мають вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідають кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебувають у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав; нотаріуси; державні виконавці) [10]. Отже, характерною рисою чинного законодавства слід назвати полісуб'єктність у сфері реєстрації

прав на землю, що вказує на нову віху в розвитку відповідних суспільних відносин. Варто особливо підкреслити, що такий поворот став реальним у зв'язку з появою широких технічних можливостей, тобто електронізації. Дані ознаки – полісуб'єктність та електронний документооборот – тісно взаємопов'язані та взаємозалежні. Розширення кола суб'єктів реєстрації прав на землю прогнозовано спростить проходження процедури реєстрації, усуне зайві бюрократичні бар'єри, пришвидшить цивільний обіг. Так, безсумнівно позитивним моментом є значне спрощення доступу громадян та юридичних осіб до здійснення державної реєстрації прав на землю. Нині зацікавлені особи матимуть змогу самостійно обрати зручного для них суб'єкта реєстрації та здійснити таку процедуру швидко та оперативно. Однак розширення суб'єктів реєстрації прав має і зворотній бік – розмивання спеціалізації органів. Як правило, єдиний реєстраційний орган, глибоко спеціалізований на здійсненні відповідних функцій, має підготовлених спеціалістів, єдину організаційну структуру тощо. Протягом впровадження нової організаційної системи, що передбачає велику кількість суб'єктів реєстрації, можуть виникнути помилки, технічні збої тощо. Проте, на наш погляд, переваг нової системи суб'єктів реєстрації прав на земельні ділянки все ж таки більше, ніж потенційних загроз.

До того ж Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [11] передбачається необхідність поступового переходу до нової організаційної системи реєстрації прав. Повноваження попередніх органів реєстрації будуть фактично продовжені до повноцінного утворення нових суб'єктів реєстрації, здатних забезпечити нормальне здійснення державної реєстрації прав на земельні ділянки.

**Поступове впровадження принципу екстериторіальності.** Відповідно до первинної редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01 липня 2004 року реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень проводилася місцевим органом державної реєстрації прав того реєстраційного (кадастрового) округу, в якому розміщена нерухомість або більша за площею її частина. У редакції Закону від 01 січня 2013 року державна реєстрація права власності та інших речових прав проводилася за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав, окрім випадків, встановлених законом. Відповідно до чинної редакції Закону від 01 січня 2016 року державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах АРК, області, міст Києва та Севастополя, крім державної реєстрації права власності та інших речових прав, що проводиться нотаріусами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна. Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном прово-

диться нотаріусом, яким вчинено таку дію. На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць [10]. Отже, на основі аналізу ключових редакцій Закону можна вказати на просування вітчизняного законодавства щодо державної реєстрації прав на земельні ділянки у напрямі поступового впровадження принципу екстериторіальності. Це є позитивною тенденцією, яка значно спрощує порядок реєстрації прав на землю, та має тісний взаємозв'язок із попередніми тенденціями (електронізацією та полісуб'єктністю).

**Диференціація строків реєстрації прав та розміру адміністративного збору.** Так, за загальним правилом, державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів. У залежності від бажання заявника державна реєстрація може бути пришвидшена, але за чітко встановлену плату, що вноситься на відповідні рахунки та підтверджується документом, який обов'язково подається разом із заявою про реєстрацію. При цьому забороняється видавати заявнику документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав у строки, менші ніж ті, з урахуванням яких ним сплачено адміністративний збір за державну реєстрацію прав. Такий механізм покликаний зменшити корупційні ризики та максимально врахувати потреби заявників, їх життєві обставини та фінансові можливості. Важливо підкреслити, що Законом звільняються від сплати адміністративного збору кілька категорій осіб за соціальними та службовими ознаками. Серед них слід окремо виділити фізичних та юридичних осіб, що звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації прав, які виникли і оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному цим Законом.

Закріплення таких досить коротких строків для здійснення реєстрації прав на землю обумовлене попередніми розглянутими тенденціями. Так, збільшення кола суб'єктів проведення реєстрації прав впливає на зниження ступеня їх завантаженості (а значить – швидкості роботи), а електронізація процедури – на швидкість здійснення самої операції.

**Відсутність суттєвого поглиблення спеціалізації реєстрації прав на землю.** Нова редакція Закону, незважаючи на значне оновлення, не містить суттєвих новел щодо державної реєстрації прав на земельні ділянки. Серед нововведень слід вказати на закріплення особливостей державної реєстрації прав оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки. Відповідно до ст. 30 Закону право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав. Також у новій редакції спрощено процедуру реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності і полегшено взаємодію між Державним реєстром

прав і Державним земельним кадастром. Однак дані зміни не носять кардинально нового характеру, вони спрямовані на деяке спрощення процедури, яка вже існувала.

**Висновки і пропозиції.** У результаті проведеного дослідження було виділено кілька основних тенденцій розвитку, які демонструє оновлене законодавство щодо державної реєстрації прав на землю: електронізація документообороту, полісуб'єктність, поступове впровадження принципу екстериторіальності, диференціація строків реєстрації прав та розміру адміністративного збору, відсутність суттєвого поглиблення спеціалізації реєстрації прав на землю. Нові механізми, нова система суб'єктів реєстрації прав, оновлений поря-

док – усі нововведення спрямовані на спрощення процедури реєстрації прав на землю та усунення зайвих бар'єрів. Варто наголосити на тому, що аналіз вказаних тенденцій дозволяє зробити висновок, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» перетерпів зміни переважно у своїй загально-процедурній складовій, без поглиблення спеціалізації щодо реєстрації прав на земельні ділянки.

При комплексному аналізі законодавчих новел спостерігається взаємообумовленість та взаємозв'язок окреслених тенденцій. Однак дієвість та ефективність оновленого законодавства щодо державної реєстрації прав на землю, так само як і його недоліки, покаже практика.

### Список літератури:

1. Кравець В. Р. Порівняльний аналіз органів реєстрації прав на нерухоме майно в Німеччині, Японії та Україні / В. Р. Кравець // Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку державності та права: матер. конф. (Одеса, 30 лист. 2012 р.). – О., 2012. – С. 34-36.
2. Яворська О. С. Державна реєстрація прав на нерухоме майно або з чого починається власність / О. С. Яворська // Правове життя сучасної України: матер. міжнар. конф. (Одеса, 20-21 квітня 2012 р.). – О., 2012. – С. 9-10.
3. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – М., 1999. – 512 с.
4. Рипенко А. И. «Земельный участок» как правовая абстракция / А. И. Рипенко // Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку державності та права: матер. конф. (Одеса, 30 лист. 2012 р.). – О., 2012. – С. 506-508.
5. Орзіх Ю. Г. Виникнення речових прав на нерухоме майно та їх державна реєстрація в Україні / Ю. Г. Орзіх // Правове життя сучасної України: матер. міжнар. конф. (Одеса, 20-21 квітня 2012 р.). – О., 2012. – С. 45-47.
6. Піфко О. О. Поняття та завдання інституту державної реєстрації прав на землю / О. О. Піфко // Порівняльно-аналітичне право. – 2015. – № 3. – С. 136-139.
7. Мороз Г. В. Реєстрація прав на земельну ділянку: основні законодавчі нововведення / Г. В. Мороз // Сучасні науково-практичні проблеми екологічного, земельного та аграрного права: зб. тез доп. (Харків, 6 груд. 2013 р.). – Х., 2013. – С. 165-167.
8. Єсімов С. С. Електронна держава як форма реалізації інформаційної функції держави / С. С. Єсімов // Порівняльно-аналітичне право. – 2015. – № 4. – С. 225-228.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету Міністрів України від 29 грудня 2015 року // Офіційний вісник України. – 2012. – № 8. – Ст. 348.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 року // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
11. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 26 листопада 2015 року // Відомості Верховної Ради України. – 2016. – № 1. – Ст. 9.

**Григорьева К.А.**

Национальный университет «Одесская юридическая академия»

## ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

### Аннотация

В статье исследована новая редакция специального Закона Украины о государственной регистрации прав на землю. В результате исследования были выявлены некоторые характерные тенденции развития законодательства в этой сфере: электронизация документооборота, полисубъектность, постепенное введение принципа экстерриториальности, дифференциация сроков регистрации прав и размера административного сбора, отсутствие существенного углубления специализации регистрации прав на землю. Сформулированы выводы относительно общей направленности законодательства на упрощение процедуры регистрации прав на землю. Указано на активную динамику формирования обновленного института законодательства относительно государственной регистрации прав на землю.

**Ключевые слова:** государственная регистрация прав на землю, электронизация документооборота, субъекты регистрации прав на землю, вещные права на землю, право собственности на землю, производные права на землю.



**Hryhoryeva K.A.**

National University «Odessa Law Academy»

## **CONTEMPORARY LEGISLATION TRENDS IN THE FIELD OF STATE REGISTRATION FOR LAND**

### **Summary**

In the article, the author analyzes the new edition of the Special Law of Ukraine on state registration of rights to land. The author found some characteristic trends of modern legislation in this area. In particular, it outlines and analyzes the following trends: electronization of document circulation, many of subjects, gradual implementation of the principle of extraterritoriality, differentiation of the registration rights and the size of the administrative fee, no significant deepening specialization of registration of land rights. The author makes the conclusions about the general thrust of the legislation to simplify the procedure of registration of land rights. The active dynamics of the formation of the Institute updated legislation on state registration of rights to land indicates.

**Keywords:** state registration of rights to land, computers document circulation, subjects of registration of land property rights, land ownership, derivatives of land rights.