

**ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО;
ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО****Нежевело В.В.,***асистент кафедри приватного та соціального права
Сумського національного аграрного університету*

УДК 349.412

**СУЧАСНИЙ ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
ЯК ЕЛЕМЕНТ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**

Стаття присвячена дослідженню вдосконаленого порядку правового регулювання та практичного здійснення процедури реєстрації земельних ділянок як складової комплексного оформлення прав на землю. Реєстрація земельної ділянки є важливим елементом процедури набуття прав на землю, адже наразі суб'єкти земельних правовідносин у випадках формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера зобов'язані здійснити спочатку реєстрацію самої земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, а потім здійснити реєстрацію речового права на вже сформовану земельну ділянку. Така процедура оформлення прав на земельні ділянки є покроковою та складною, із внесенням даних до різних електронних баз. Саме тому правомірне проведення початкової реєстрації самої земельної ділянки повинне бути зрозумілим та прозорим для всіх потенційних землеволодільців.

Починаючи із 2013 р. в Україні було суттєво змінено правове регулювання державної реєстрації земельних ділянок та прав на них. А за 2015–2016 рр. були запроваджені нові шляхи здійснення процедури реєстрації, включаючи навіть впровадження пілотного проекту з онлайн-реєстрації земельної ділянки на території двох областей України. Тому, з огляду на спрямованість Міністерства юстиції України з початку наступного року запровадити процедуру онлайн-реєстрації земельної ділянки на території всієї України, виникає необхідність у аналізі наявних шляхів здійснення реєстрації та формуванні пропозицій, які допоможуть мінімізувати проблемні аспекти модернізованого порядку здійснення процесу реєстрації земель.

Деякі правові аспекти порядку та засобів забезпечення реєстрації земельних ділянок в Україні були предметом дослідження таких юристів та науковців, як В.І. Андрейцева, Д.В. Бусуйко, М.М. Бахуринської, Р. Ванчура, О.А. Вівчаренка, Л.Д. Грекова, М.А. Дейнега, І.А. Дмитренка, Л.В. Мелех, та ін. Проте модернізація закріплених на законодавчому рівні умов проведення державної реєстрації земельних ділянок потребує постійного розвитку та опрацювання на доктринальному рівні.

Мета дослідження полягає в аргументації та важливості правових аспектів здійснення реєстрації земельних ділянок як початкового елемента процедури оформлення прав на земельні ділянки. Враховуючи умови постійного вдосконалення процедури реєстрації, потребує вирішення завдання щодо мінімізації

проблемних аспектів оновленої процедури проведення реєстрації земельних ділянок, започаткованої восени 2016 р.

Земельні відносини на території України є тими суспільно необхідними відносинами, які зазнають найбільших змін у їх правовому регулюванні та порядку реалізації. З початку проведення земельної реформи питання здійснення реєстрації земельної ділянки та реєстрації прав на земельну ділянку було суттєво видозмінено. Але той порядок оформлення прав на землю, який було сформовано з початку 2013 р., закладено в основу проведення сьогоденної реєстрації.

До 1 січня 2013 р. формування земельних ділянок та оформлення прав на них здійснювалось шляхом ведення одного реєстру – Державного реєстру земель, що належало до компетенції Державного агентства земельних ресурсів України та його територіальних органів [1, с. 139].

Проте 7 липня 2011 р. за № 3613-VI було прийнято Закон України «Про Державний земельний кадастр» [2], який, крім деяких пунктів «Прикінцевих та перехідних положень» цього Закону, набрав чинності 1 січня 2013 р. Указаним Законом були сформовані правові, економічні та організаційні основи здійснення реєстрації «новоствореної» земельної ділянки як об'єкта нерухомого майна. Згідно зі ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [2] Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Також нормативно-правовим актом, яким сформовано завершення процедури оформлення прав на вже зареєстровану ділянку, відповідно до вищезазначеного Закону, став прийнятий 1 липня 2004 р. за № 1952-IV Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3].

Таким чином, з 2013 р. процедура проведення реєстрації земельної ділянки почала здійснюватися згідно із затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. за № 1051 Порядком ведення Державного земельного кадастру [4], а реєстрація речового права на зареєстровану вже земельну ділянку – згідно із затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. за № 1127

(станом на сьогодні вже в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. за № 553) Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [5].

Слід зазначити, що оформлення права власності на земельну ділянку почало фіксуватися не в єдиному реєстрі. Нині таких реєстрів стало два: формування земельних ділянок фіксується у Державному земельному кадастрі, а оформлення прав на земельні ділянки – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [1, с. 139].

Основою для оформлення суб'єктом права на землю є земельна ділянка, яка як об'єкт нерухомості повинна бути зареєстрована та мати кадастровий номер. Тому у разі відчуження суб'єктом земельних праводносин раніше зареєстрованої земельної ділянки з наявним кадастровим номером потенційний землевласник або землекористувач має зареєструвати лише речове право на предмет відчуження. Але у випадках набуття прав на «новостворену» земельну ділянку потребується реєстрація об'єкта нерухомості шляхом здійснення повної процедури оформлення прав з початковою реєстрацією самої земельної ділянки.

Згідно із Законом України «Про Державний земельний кадастр» [2] регламентовано процедуру проведення державної реєстрації земельної ділянки шляхом внесення до Державного земельного кадастру передбачених відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за результатами погодження документації із землеустрою та прийняття рішення про її затвердження у передбачених Законом випадках відповідним органом державної влади або органом місцевого самоврядування.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за її формування шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку за місцем розташування землі відповідним державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр») [2]. Інформацію про зазначених державних кадастрових реєстраторів можна знайти у вільному доступі на сайтах мережі Інтернет управлінь Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі – Управління Держгеокадастру) кожної окремої області України.

З початку 2015 р. послуги щодо реєстрації земельних ділянок та прав на них почали надаватися через центри надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП). Таким чином, на підставі ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр», п. п. 110, 111 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. за № 1051 та Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16 травня 2014 р. за № 523-р «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг» державна реєстрація земельної ділянки здійснюється Управлінням Держгеокадастру, як суб'єктом надання послуг, шляхом

замовлення в ЦНАП такої адміністративної послуги, як «Державна реєстрація земельної ділянки з видачею витягу з державного земельного кадастру».

На сьогодні проведення реєстрації земельної ділянки є досить актуальною та необхідною процедурою для суб'єктів земельних праводносин, що підтверджується офіційними даними Головного управління Держгеокадастру в м. Київ, згідно з якими із січня по жовтень 2016 р. за заявами громадян вже зареєстровано 696 193 земельні ділянки [6].

Наразі для того, щоб зареєструвати земельну ділянку, особам потрібно двічі звернутися до ЦНАП (для подання документів та за результатами проведеної реєстрації) зі встановленим переліком документів, необхідних для отримання адміністративної послуги: 1) заявою про державну реєстрацію земельної ділянки за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051; 2) оригіналом погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом із позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації); 3) електронним документом [7].

Крім того, особи, зацікавлені у здійсненні державної реєстрації, мають вчинити всі необхідні дії, спрямовані на уникнення підстав для відмови у наданні адміністративної послуги, однією з найрозповсюдженіших є подання заявником документів, визначених законодавством для отримання послуги, не в повному обсязі.

Проте, за результатами реалізації ініціативи Міністерства аграрної політики та продовольства України, Управління Держгеокадастру та Державного агентства з питань електронного урядування, за підтримки Координатора проектів ОБСЄ в Україні, з 12 жовтня 2016 р. на базі Держгеокадастру в Україні запрацювала нова електронна послуга з онлайн-реєстрації земельної ділянки. Зазначена електронна послуга наразі впроваджена як пілотний проект у Київській та Чернігівській областях України.

Онлайн-реєстрація земельної ділянки має на меті створити сприятливі умови для громадян, які бажають зареєструвати земельні ділянки. Така електронна послуга спрямована на усунення суб'єктивних факторів під час реєстрації земельних ділянок і є однією зі складових відкритого земельного ринку. Також шляхом здійснення онлайн-реєстрації земельної ділянки прогнозується заощадження часу для громадян та усунення будь-яких корупційних ризиків.

Отже, останніми роками вбачається активна тенденція розвитку процедури реєстрації земельних ділянок. Відтепер жителі Київської та Чернівецької областей можуть протягом декількох хвилин подати документи на реєстрацію земельної ділянки в онлайн-режимі. За рахунок автоматизації пришвидшується процес розгляду документів (який триває загалом не один день) та ухвалення рішення.

Онлайн-реєстрацію земельної ділянки можна здійснити через інтернет-сайт e.land.gov.ua [8].

Згідно із загальною процедурою на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику видається Витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Він містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою Витягу є кадастровий план земельної ділянки (ч. 8 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр») [1, с. 142].

З моменту отримання Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку завершується формування земельної ділянки та її державна реєстрація. Протягом одного року з моменту державної реєстрації земельної ділянки заявник або уповноважена ним особа має зареєструвати речове право на земельну ділянку. В іншому разі згідно з п. 114 Порядку ведення Державного земельного кадастру державний кадастровий реєстратор скасовує державну реєстрацію, про що у десятиденний строк повідомляє особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельних ділянок [1, с. 142].

Загалом на сьогодні через інтернет-сайт e.land.gov.ua уже доступні такі електронні послуги, як замовлення витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, замовлення витягу про нормативну грошову оцінку землі, отримання відомостей про власників та користувачів земельних ділянок [8], застосування яких детально розкрито відеопрезентаціями та інструкціями з покроковими схемами вчинення необхідних дій, що слугує чудовим прикладом для аналогічного застосування до проведення державної реєстрації земель.

Висновки. Таким чином, удосконалення процедури здійснення реєстрації земельної ділянки як основи для оформлення прав на новосформовану ділянку потребує аналізу проблемних аспектів та вжиття заходів щодо усунення недоліків.

В умовах розвитку процедури реєстрації земельної ділянки за даними Міністерства аграрної політики та продовольства України наявний пілотний проект є першим кроком на шляху до запровадження єдиної оновленої онлайн-системи реєстрації земельних ділянок, яка буде діяти з початку 2017 р. на всій території України. Тому держава має максимально сприяти позитивному розвитку запропонованих новацій зі здійснення державної реєстрації, а суб'єкти земельних правовідносин – сприймати та підтримувати тенденції розвитку в земельній сфері на шляху до формування проєвропейської держави.

Наразі доступний у межах двох областей України онлайн-проект щодо реєстрації земельних ділянок дає можливість для швидкої і якісної роботи системи державного управління, мінімізації виникнення обставин для відмови у наданні адміністративної послуги, унеможливлення корупційних ризиків, раціональності використання часу в умовах активної життєдіяльності суспільства, задоволення потреб та очікувань громадян, що є основним для забезпечення стабільного розвитку України.

Проте слід врахувати декілька обставин, які можуть викликати небажані для прогресивного розвитку новацій наслідки. Так, слід розробити та оприлюднити

доступні для сприйняття відеоуроки щодо здійснення реєстрації земельної ділянки за онлайн-процедурою, які слід розмістити не тільки на сайті безпосереднього надання електронної послуги, але і в ЦНАП, щоб суб'єкти земельних правовідносин, які за «старою схемою» будуть звертатися до вказаних установ, одразу мали уявлення про особливості онлайн-реєстрації. Також мають бути сформовані чіткі вимоги до форми документації, необхідної для подання через електронний ресурс, щоб мінімізувати підстави для відмови у проведенні реєстрації.

Слід також врахувати, що не кожен учасник земельних правовідносин, не зважаючи на еру активного комп'ютерного інтернет-простору, має можливість вільного доступу до комп'ютера та Інтернету, тому мають існувати пункти з надання допомоги та консультування у здійсненні онлайн-реєстрації земельних ділянок. Особливо це стосується осіб, які проживають у сільській місцевості.

Врахування зазначених обставин матиме позитивний вплив на розвиток процесу передбачених законом умов для реєстрації земельних ділянок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Дейнега М.А. Державна реєстрація земельних ділянок та прав на них: нові аспекти правового регулювання / М.А. Дейнега, В.Н. Колодка // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія «Право». – 2013. – Вип. 182 (1). – С. 139–146 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvnuu_prav_2013_182\(1\)_20](http://nbuv.gov.ua/UJRN/nvnuu_prav_2013_182(1)_20).
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3613-17/paran249#n249>.
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
4. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF/page>.
5. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF/page>.
6. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua>.
7. Офіційний сайт Центру надання адміністративних послуг у м. Суми [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://cnap.sumy.ua/node/146>.
8. Електронний сервіс офіційного сайту Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://e.land.gov.ua/>.
9. Мелех Л.В. Правові аспекти реєстрації земельних ділянок і прав на них за чинним законодавством / Л.В. Мелех // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія «Юридична». – 2014. – Вип. 1. – С. 132–143 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvlduvs_2014_1_16.

Нежевело В.В. СУЧАСНИЙ ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЯК ЕЛЕМЕНТ ПРОЦЕДУРИ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

У статті надано характеристику системи державної реєстрації земельних ділянок та прав на них із акцентуванням порядку державної реєстрації самої земельної ділянки як початкового елемента на шляху до реалізації законодавчо закріплених прав. Акцентовано увагу на актуальності та значущості для реалізації земельних та цивільних правовідносин дієвого та прозорого порядку здійснення реєстраційних процесів щодо оформлення прав на землі. Означено нормативно-правову базу, згідно з якою здійснюється дієвий порядок реєстрації земельної ділянки, яка не має кадастрового номера та речового права на неї. Сформовано необхідність проведення реєстрації земельних ділянок. Особливу увагу приділено впровадженню пілотного проекту з онлайн-реєстрації земельної ділянки. Охарактеризовано пропозиції щодо мінімізації проблемних складових реєстрації «новоствореної» земельної ділянки.

Ключові слова: земельна ділянка, державна реєстрація, державна реєстрація речового права, онлайн-реєстрація, пілотний проект, порядок проведення реєстрації.

Нежевело В.В. СОВРЕМЕННЫЙ ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ЭЛЕМЕНТ ПРОЦЕДУРЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

В статье охарактеризована система государственной регистрации земельных участков и прав на них с акцентированием внимания на порядке государственной регистрации самого земельного участка как начального элемента на пути к оформлению законодательно закрепленных прав. Акцентировано внимание на актуальность и значимость для реализации земельных и гражданских правоотношений действенного и прозрачного порядка осуществления регистрационных процессов по оформлению прав на земли. Отмечена нормативно-правовая база, согласно которой осуществляется действенный порядок регистрации земельного участка, который не имеет кадастрового номера и права на него. Сформирована необходимость проведения регистрации земельных участков. Особое внимание уделено внедрению пилотного проекта по онлайн-регистрации земельного участка. Охарактеризованы предложения по минимизации проблемных составляющих регистрации «новообразованного» земельного участка.

Ключевые слова: земельный участок, государственная регистрация, государственная регистрация права на участок, онлайн-регистрация, пилотный проект, порядок проведения регистрации.

Nezhevelo V.V. CURRENT PROCEDURE OF LAND REGISTRATION AS AN ELEMENT OF LAND TITLING

The article provides description of the system of state land registration and land titling that stresses the procedure of state land registration as the initial element towards the realization of the legally enshrined rights.

The author analyzed the procedure of land registration that was significantly altered more than three years ago that first of all has manifested through the obligation to record the information about the registration in two separate registers on the way to the implementation of land titling. The first of these registers fixes the fact of land registration, while the other registers the right to land. Thus, attention is focused on the fact that an important procedure of land registration, requiring the generation of a cadastral number or having no number at all, is carried out by the State Land Cadaster and by recording in the State Land Cadaster stipulated by law information about the formation of land and generation of its cadastral number by opening the land Register on such land plot. Investigation of the current state of the issue of land registration makes it possible to assert the need for dual-layer registration areas where registration of “newly created” land occupies a separate lead.

The relevance and importance of effective and transparent procedure of the registration process as far as land titling is concerned for the implementation of land and civil relations is also brought to a focus. Practical aspects of the need for land registration are formed.

The author determined the regulatory framework that stipulates the legal aspects of registration of land having no cadastral number (the relevant provisions are stipulated by the Law of Ukraine “On State Land Cadaster”) and aspects concerning the registration of property rights (the relevant provisions are stipulated by the Law of Ukraine “On State Registration of Rights to Real Estate and Their Encumbrances”). The author also characterized regulations, according to which an effective procedure of land registration is carried out (as approved by the Cabinet of Ministers of Ukraine the Means of Keeping the State Land Cadaster) and the procedure of land titling (as approved by the Cabinet Ministers of Ukraine the Order of State Registration of Rights to Real Estate and Their Encumbrances).

Particular attention is paid to the implementation of the pilot project for the online land registration that has been operating since the fall of 2016 in two oblasts of the country, but starting with the next year should work throughout Ukraine. The abovementioned remote land registration aims to create favorable conditions for those wishing to register land and resolve various subjective factors during registration, including the negative aspects of the currently existing procedure of registration of the property. On the basis of studies of relevant to the citizens of Ukraine issue of the current procedure of land registration the author described proposals to minimize the problematic components of registering “newly formed” land that will create an effective mechanism for the successful implementation of the procedure of acquisition by land the status of self-generated property in the transition to a new phase of land reforms in our country.

Key words: land, state registration, state registration of property rights, online registration, pilot project, procedure of registration.