

ПРОВАДЖЕННЯ З РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ (ПОНЯТТЯ ТА ОЗНАКИ)

У статті проаналізовано положення чинних законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів, погляди правників, на основі аналізу яких можливо встановлення ознак реєстраційних проваджень прав на земельні ділянки та сформульовано поняття реєстраційного провадження прав на земельні ділянки.

Ключові слова: права на земельну ділянку, реєстраційні провадження прав на земельні ділянки, стадії реєстраційного провадження, об'єкти державної реєстрації прав на земельні ділянки.

Вступ. Стабільність діяльності інститутів держави є важливим чинником гарантування прав та законних інтересів власників землі та землекористувачів.

Одним із важливих складових стабільності є наявність чітко діючого єдиного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [1], що належить до неюрисдикційних адміністративних проваджень.

Аналіз досліджень і публікацій з проблеми. Проблематика щодо ознак, стадій, особливостей реєстраційних проваджень розроблялася такими вченими як В. Б. Авер'янов, Д. Н. Бахрах, М. П. Гурковський, О. В. Кузьменко, Д. В. Мовчан, А. В. Солонар та ін.

Постановка завдання. У зв'язку з тим, що розгляд реєстраційних проваджень в окремих галузях не були об'єктом глибоких досліджень, у зв'язку з чим є потреба у дослідженні, аналізі та узагальненні даних щодо здійснення реєстраційних проваджень прав на земельні ділянки.

Виклад основного матеріалу. До 2013 року право власності на земельну ділянку підтверджувалось Державним актом про право власності на земельну ділянку, який можна було отримати в місцевому органі Держкомзему; держателем Державного реєстру прав на земельні ділянки був центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а адміністратором – центр Державного земельного кадастру, що здійснює його ведення.

Процедура одержання такого акта була відмінною від нинішньої процедури державної реєстрації прав на земельні ділянки, у результаті якої право власності на земельну ділянку та інші права (включаючи оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис) підтверджується відповідним свідоцтвом. Така процедура запроваджена у 2013 році і здійснюється Державною реєстраційною служ-

бою України (Укрдержреєстр), яка адмініструє Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Такі реєстраційні провадження права власності на земельну ділянку та інші права (оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис) мають як єдині для всіх видів проваджень ознаки, так і характерні, що відрізняють їх від інших видів проваджень, а також проваджень щодо реєстрації іншого нерухомого майна.

Для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень заявник подає органу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно заяву про державну реєстрацію речових прав чи обтяжень, форму та вимоги заповнення якої встановлені наказом Міністерства юстиції України від 17 квітня 2012 р. № 595/5 [2]. Такі заяви (запити) підлягають реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

Для реєстраційних проваджень характерним є наявність особливих суб'єктів. Так, особами, які беруть участь у відносинах з приводу державної реєстрації прав є: заявник і компетентний орган. Звернутися із заявою може як фізична, так і юридична особа будь-якої організаційно-правової форми та форми власності, якій земельна ділянка належить на праві власності або особа, яка володіє речовими правами на земельну ділянку (правоволоділець) або обтяжувач чи особа, на користь якої встановлено обтяження речових прав на земельну ділянку. Реєстрацію речових прав на земельну ділянку та їх обтяжень здійснює орган державної реєстрації прав або нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно (Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 «Про затвердження Порядку ведення державного реєстру речових прав на нерухоме майно»[3]).

Варто підтримати думку А. В. Солонара, який стверджує, що в процесі здійснення реєстраційних проваджень вирішуються індивідуальні справи, тобто справи окремої особи чи групи осіб, що мають безспірний порядок провадження (відсутня будь-яка згадка про правопорушення чи спір про право) [4].

Деталізуючи положення ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», слід звернути увагу, що об'єктом реєстрації в Державному реєстрі є: права на земельну ділянку державної, комунальної чи приватної власності; права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення [5]; права на земельну ділянку, що набута у власність за іпотекою; права на земельну ділянку, що була частиною земельної ділянки і виділена в окрему; права на земельну ділянку, яка перебуває в іпотеці або податковій заставі.

Державна реєстрація здійснюється поетапно і складається із системи дій, які умовно можна поділити на етапи (стадії). У кінці кожної стадії державний реєстратор приймає рішення про продовження проведення державної реєстрації і задоволення відповідної заяви, чи зупинення або відмову в проведенні державної реєстрації, і відповідно, відмову у задоволенні заявленого права.

Стосовно кількості і видів стадій в юридичній літературі існують різні точки зору. Так, О. В. Кузьменко виділяє три стадії реєстраційного провадження як адміністративної процедури: 1 – порушення та розгляд справи; 2 – прийняття рішення щодо реєстрації або відмови в ній; 3 – оскарження та опротестування прийнятого рішення [6, с. 176].

Д. Н. Бахрах вказує, що існує чотири стадії реєстраційного провадження, які змінюють одна одну: 1 – порушення реєстраційного провадження; 2 – розгляд реєстраційної справи і прийняття рішення; 3 – оскарження рішення і його перегляд; 4 – виконання рішення [7, с. 312].

Д. В. Мовчан виділяє п'ять стадій реєстраційного провадження: 1 – порушення реєстраційного провадження; 2 – розгляд заяви по суті та здійснення перевірки поданих документів; 3 – прийняття реєстратором рішення про реєстрацію прав або відмову в такій реєстрації; 4 – оскарження дій реєстратора щодо відмови у вчиненні державної реєстрації (факультативна стадія); 5 – виконання прийнятого рішення шляхом внесення відповідних даних до державного реєстру [8].

Варто звернути увагу на те, що кожна стадія має завершуватися юридично значущою дією, а

тому погляди деяких вчених з приводу виділення стадій реєстраційних проваджень видаються хибними. Виходячи з наведених вище позицій, на нашу думку, варто підтримати позицію Д. Н. Бахраха, що процедура державної реєстрації речових прав на нерухоме майно складається з таких стадій: 1 – порушення реєстраційного провадження; 2 – розгляд реєстраційної справи і прийняття рішення; 3 – оскарження рішення і його перегляд; 4 – виконання рішення шляхом внесення відповідних даних до державного реєстру.

Черговість прийому та розгляду заяв про реєстрацію речових прав на нерухоме майно є обов'язковою ознакою реєстраційного провадження. Орган державної реєстрації приймає заяви про державну реєстрацію в порядку черговості їх надходження шляхом реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати та часу їх реєстрації. Моментом прийняття заяви про державну реєстрацію вважається дата і час її реєстрації у базі даних про реєстрацію заяв і запитів.

Орган державної реєстрації прав видає заявникові картку прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, форму та вимоги до оформлення якої встановлюється Мін'юстом.

До заяви про реєстрацію прав на земельну ділянку додаються документи, що видає орган з ведення Державного земельного кадастру, котрі містять інформацію про: державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію); кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки; кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі (п. 2 ст. 28-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Важливою умовою реєстраційного провадження є оплатність. Заявник разом із заявою про державну реєстрацію подає органу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно документ про сплату державного мита, що передбачено Декретом Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 р. [9]. При цьому певні категорії осіб звільняються від його сплати, відповідно до ст. 4 зазначеного вище Декрету.

Подані документи підлягають обов'язковому розгляду Державним реєстратором органу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в порядку черговості надходження заяв і документів. При цьому встановленню підлягає

відповідність заявлених прав і поданих заявником документів вимогам чинного законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно.

Зупинення розгляду заяви або відмова в проведеному державній реєстрації речових прав на нерухоме майно здійснюється виключно на підставах, що встановлені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [10].

Лише після завершення проведення підготовчих дій здійснюється фіксація даних у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Важливою умовою законності здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно є незалежність і самостійність державного реєстратора. У ст. 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень» чітко визначено компетенцію державного реєстратора щодо здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Також передбачається, що державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав або відмову в ній, і втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора, пов'язану з проведенням державної реєстрації прав, забороняється, і тягне за собою відповідальність передбачену законодавством.

Заключною дією у реєстраційному провадженні є оформленість рішень. Рішення, які приймаються державним реєстратором на кожній стадії оформлюються у встановленому законом порядку. Крім того, особливістю здійснення державної реєстрації прав на земельну ділянку є необхідність надання органом державної реєстрації прав органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру інформації про суб'єкта права власності на земельну ділянку (суб'єкта речового права на земельну ділянку); державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельною ділянкою, права постійного користування, права оренди (суборенди) земельної ділянки, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій); дату

державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, що здійснив державну реєстрацію (п. 1 ст. 28-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Висновки. Отже, виходячи з викладеного вище, на основі аналізу ознак, що встановлені у процесі дослідження можна сформулювати таке визначення поняття «реєстраційні провадження прав на земельні ділянки – це регламентована адміністративно-процесуальними нормами неюрисдикційна діяльність уповноважених органів публічної адміністрації, що здійснюється шляхом вчинення поетапних юридично значущих дій в порядку черговості на платній основі за зверненням заявника про внесення відповідного реєстраційного запису до Державного реєстру речових прав на земельну ділянку у ході якої вирішуються питання про офіційне визнання такого права.

Література

1. *Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень*: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV (станом на 06.08.2014) // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 5. – Ст. 553.

2. *Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень*: наказ Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 (станом на 05.08.2014) // Офіційний вісник України. – 2012. – № 33. – Ст. 1239.

3. *Про затвердження Порядку ведення державного реєстру речових прав на нерухоме майно*: постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (станом на 01.06.2014) // Урядовий кур'єр. – 2011. – № 218.

4. *Солонар А. В.* Реєстраційне провадження: поняття, ознаки, види / А. В. Солонар [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream/123456789/29031/1/administrative1.pdf>

5. *Про заходи щодо державної реєстрації прав на землі сільськогосподарського призначення*: наказ Міністерства юстиції України від 28.05.2014 // Офіційний вісник України. – 2014. – № 42. – Ст. 1118.

6. *Кузьменко О. В.* Природа реєстраційного провадження [Текст] / О. В. Кузьменко // Вісник Академії митної служби України. Серія «Право». 2009. № 1(2). – 2009. – С. 81–87.

7. Бахрах Д. Н., Хазанов С. Д., Демин А. В. Административное право России. Учебник / Д. Н. Бахрах, С. Д. Хазанов, А. В. Демин. – М.: Норма-Инфра-М, 2002. – 620 с.

8. Мовчан Д. В. Стадії реєстраційного провадження органів державної виконавчої влади / Д. В. Мовчан [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuuv.gov.ua/>

9. Про державне мито: декрет Кабінету Міністрів України від 21.01.1993 № 7-93 (станом на

11.07.2014) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/7-93>

10. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: постановва Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868 (станом на 19.08.2014) // Урядовий кур'єр. – 2013. – № 229.

Л. В. Милимко

Производства по регистрации прав на земельные участки (понятие и признаки)

В статье проанализированы положения действующих законодательных и подзаконных нормативно-правовых актов, взгляды юристов, анализируя которые возможно установление признаков регистрационных производств прав на земельные участки и сформулировано понятие регистрационного производства прав на земельные участки.

Ключевые слова: права на земельные участки, регистрационные производства прав на земельные участки, стадии регистрационного производства, объекты государственной регистрации прав на земельные участки.

L. Milimko

Proceedings of registration of land rights (concept and characters)

In the article the concept of registration realization of rights is set forth on lot lands, position of operating legislative and regulations normatively-legal acts, looks of legislators on the basis of analysis of that maybe establishment of signs of registration realizations of rights on lot lands, is analyzed.

Key word: rights on lands, registration proceeding of the land rights, stages of the registration proceeding, object of the state registration of the rights on the land.