

*Андоленко С.С., доцент каф. геоінформатики та геодезії Донецького національного технічного університету, к.т.н., доцент,  
Андрійчук О.М., юрист Київського національного університету ім. Т.Г. Шевченко,*

*Захаренко М.О., магістр каф. геоінформатики та геодезії Донецького національного технічного університету.*

### Щодо державної реєстрації прав на землю та їх обмежень.

Протягом останніх 17 років в Україні продовжується реформування земельних та майнових правовідносин. Ринкові перетворення у сфері земельних відносин, процес приватизації землі, розвиток ринку землі та нерухомості, поява інституту іпотеки, введення платного землекористування потребують невідкладного вдосконалення процесів управління земельними ресурсами та нерухомим майном.

Особливої актуальності у період проведення земельної реформи набуває правовий аспект реєстрації прав на землю та їх обмежень, оскільки він відповідає інтересам держави у сфері вдосконалення здійснення функцій державного управління, подальшого розвитку відносин власності на землю та ринку землі.

Державна реєстрація прав на землю є інформаційною основою, необхідною для вирішення питань щодо набуття і реалізації громадянами, юридичними особами, державою, територіальними громадами прав на земельні ділянки, забезпечення цивільно – правового обігу земельних ділянок у ринкових умовах, вона також забезпечує охорону прав землевласників і землекористувачів на наданні їм в установленому порядку земельні ділянки від різного роду порушень. Встановлення та державна реєстрація обмежень прав на землю необхідна для забезпечення оптимального співвідношення інтересів власника землі, його сусідів, інших третіх осіб і суспільства в цілому. Таким чином можна зазначити, що державна реєстрація прав на землю та їх обмежень забезпечує сталість землеволодіння і землекористування, використання земель відповідно до цільового призначення, до якого вони наданні землевласникам і землекористувачам, у межах повноважень, визначених законодавством і визнаних державою.

Земельним кодексом України (далі ЗК) від 25 жовтня 2001 року, Цивільним кодексом України (далі ЦК) від 16 січня 2003 року та Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (далі Закон) від 1 червня 2003 року запроваджено ряд новацій по вдосконаленню правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав на землю та їх обмежень. Але і досі ні в зазначених Кодексах, ні в Законі, ні в інших нормативно правових актах не міститься механізм реалізації визначених законодавчо засад державної реєстрації в об'ємі, що дозволили б втілити їх у практику у відповідній сфері. Це призвело до того, що існуюча система реєстрації прав на землю та їх обмежень звелась, по суті, до реєстрації правовстановлюючих документів, яке сьогодні здійснюється лише на основі підзаконного акту – Наказу Держкомзему України від 2 липня 2003 «Тимчасовий порядок ведення державного реєстру земель» (далі Наказ), відсутності не тільки правових

засад, а і самої державної реєстрації обмежень прав на земельні ділянки, присутності у правовому полі державної реєстрації прав на землю та їх обмежень законодавчо визнаних, але у дійсності не існуючих реєстраційних процедур.

На сьогодні однією з найактуальніших проблем залишається створення у нашій державі єдиної системи реєстрації прав на земельні ділянки та їх обмежень, нерухомого майна та прав на них, правочинів з нерухомістю, бо, через недосконалість діючої законодавчо-нормативної бази, реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень розпалася на декілька паралельних реєстраційних процедур. Реєстрація прав на нерухомість виконується у різних реєстрах : Реєстрі земель, Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Реєстрі правочинів, що мають різних Держателів. Така система призводить до зловживань, пов'язаних з вимогою багаторазового переоформлення прав на одні і ті ж самі об'єкти різними органами, подвійних витрат бюджетних коштів, появи суперечливих даних про одні і ті ж об'єкти, складності одержання права власності та права користування на об'єкти нерухомості та реєстрації правовстановлюючих документів.

Проблемними моментами реєстрації прав на землю та їх обмежень є забезпечення вільного доступу до інформації про них. Згідно Наказу, коло осіб, які мають право на отримання витягів з державного реєстру земель, обмежено. Таке право, згідно п. 13 Наказу, мають лише:

- власник (користувач) земельної ділянки, його спадкоємці, правонаступники юридичних осіб, уповноважені ними особи;

- суд, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, державні виконавці, нотаріуси, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням покладених на них повноважень.

Як видно з наведеного переліку це положення Порядку порушує засади ст.194 ЗК України щодо призначення державного земельного кадастру, а саме «...забезпечення необхідною інформацією заінтересованих підприємств, установ і організацій а також громадян...». Тобто ЗК України передбачає, що відомості про права на земельні ділянки та існуючі обмеження цих прав щодо неї мають одержувати усі зацікавлені особи без будь яких обмежень.

Зрозуміло, що такі перепони щодо одержання відомостей про земельні ділянки, оформлення прав на них та об'єкти нерухомості стають на заваді становленню ринку землі та нерухомості в Україні, викликають складнощі при захисті прав і законних інтересів фізичних і юридичних осіб у судах.

В науці земельного права та землеустрою дослідженням цієї проблематики займались В.І Андрейцев, Д.В.Бусуйок, С.В.Гринько, А.М. Мірошніченко, М.Г. Лихогруд, А.М. Третяк, М.В.Шульга, та інші. Проте питання висвітлювалось при дослідженні науковцями (за винятком С.В.Гринько) інших проблем регулювання прав власності та обмежень прав на землю, тому у дослідженнях цих авторів недостатньо уваги приділено державній реєстрації обмежень прав на землю. За цих умов виникла необхідність проведення аналізу сучасного стану реєстрації прав власності на землю та їх обмежень.

Аналіз джерел земельного права, робіт фахівців у цій сфері свідчить, що визнавши необхідність державної реєстрації обмежень, законодавство не установило засад цієї реєстрації, форм державних актів, де відображалися б обмеження прав на земельні ділянки, що зробило реєстрацію обмежень необов'язковою, значно піднесло ризики трансакцій. Це не відповідає вимогам ринкової економіки, бо призвело до недостатньої захищеності прав володільців і третіх осіб, зниженню активності на ринку нерухомості і, відповідно, надходженню коштів до бюджету.

Щодо відображення обмежень прав на земельні ділянки у визнаних державою та доступних для всіх зацікавлених осіб документах, можна констатувати наступне: на сьогодні існують законодавчо визнані, затверджені нормативно форми договорів, де детальний опис обмежень прав на земельні ділянки є обов'язковою складовою частиною договору. Це договір оренди землі і охоронний договір, що обов'язково складається на об'єкти культурної спадщини. Розглянемо їх структуру, спосіб відображення в них обмежень прав на земельні ділянки, методи реєстрації цих договорів, та, аналізуючи закони України, підзаконні нормативно – правові акти, щодо забезпечення державної реєстрації прав та їх обмежень, визначимось, чи відбувається одночасно з реєстрацією вищеназваних договорів, реєстрація зазначених в них обмежень, і якщо це так, чи можна таку реєстрацію визнати державною.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються ЗК України, ЦК України, Законом «Про оренду землі» від 06.08.1998 у редакції від 2.10.2003 (далі Закон). Типова форма договору оренди землі (далі Договір) визначена Постановою Кабінету Міністрів України від 3.03.2004 № 220 (далі Постанова). Згідно цих документів, існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельних ділянок є однією з істотних умов договору оренди землі. А як слідує з Закону, відсутність у договорі оренди однієї з істотних умов, є підставою для відмови у державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним.

Вимоги до опису обмежень у призначеній для цього частині договору оренди містяться у листі Держкомзему від 18.03.04 №14-11-7/2311. «Роз'яснення щодо заповнення форми договору оренди землі» (далі Роз'яснення). У пункті 16 Роз'яснень визначено, що « в договорі доцільно зазначати конкретні види обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки в разі їх наявності. Ними можуть бути обмеження, визначені статтею 111 Земельного кодексу України, знаходження земельної ділянки у заставі,

земельний сервітут, наявність на земельній ділянці охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно захисних зон. При цьому обов'язково мають бути визначені підстави встановлення обмежень (обтяжень)» Тобто, якщо слідувати наведеним Роз'ясненням, обмеження і обтяження у тексті договору оренди будуть відображені в усій повноті, навіть з зазначенням підстав встановлення обмежень. Таким чином, орендатор буде повністю ознайомлений з обмеженнями і обтяженнями, що існують на земельній ділянці, яка передається в оренду і зможе прийняти рішення про винаймання такої ділянки добре усвідомлюючи всі наслідки існування обмежень прав на земельну ділянку.

Згідно Постанови та Закону (ст.15), однією з невід'ємних частин договору оренди є кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) та встановлених земельних сервітутів. На кадастрових планах зони встановлених обмежень (обтяжень) та земельні сервітути відображаються з чітко накресленими межами.

Наявність, при необхідності, у тексті договору оренди опису обмежень, визначених статтею 111 Земельного кодексу України, відомостей про знаходження земельної ділянки у заставі, відомостей про наявні на земельній ділянці земельні сервітути, охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно захисні зони, з визначенням підстави встановлення обмежень (обтяжень), а також відображення всіх обмежень на графічних матеріалах, що прикладаються до договору оренди, дозволяє констатувати, що на сьогодні договір оренди землі є, мабуть, єдиним правовим та землевпорядним документом, де обмеження прав на землю, викладені з достатньою повнотою. Але треба констатувати, що і у цьому випадку законодавство передбачає реєстрацію саме договору, а не права на землю та їх обмежень.

Тому, можна зауважити, що при державній реєстрації договору оренди не буде одночасно відбуватися державна реєстрація обмежень у обсязі, передбаченому законодавством.

Порядок використання земель історико - культурного призначення регламентується законами України «Про охорону культурної спадщини» (далі Закон), «Про охорону археологічної спадщини», главою 10 Земельного Кодексу України, Постановою КМ України «Про затвердження порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини» (далі Постанова) та інші.

Згідно Закону, всі власники земель, незалежно від форми власності на землю, на яких розташовані пам'ятки чи їх частини, або уповноважені ними органи, зобов'язані не пізніше ніж через місяць з моменту отримання у власність або користування пам'ятки або її частини укласти з республіканським АР Крим, обласним чи місцевим органом охорони культурної спадщини охоронний договір на пам'ятку, за яким власник бере на себе зобов'язання щодо особливої охорони і збереження відповідних земель з об'єктами культурної спадщини, що розміщені на них. Згідно Постанови, до охоронного договору додається:

- 1) акт технічного стану пам'ятки;
- 2) запис культурних цінностей і предметів, які належать до пам'ятки або знаходяться на її території;
- 3) план поверхів пам'яток – будівель і споруд;
- 4) за наявності, план комунікацій та зовнішніх мереж;
- 5) генеральний план земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка;
- 6) паспорт пам'ятки.

Як видно з переліку обов'язкових документів, що додаються до охоронного договору, зазначення обмежень, що встановлені на конкретний об'єкт охорони немає.

До Постанови додається типовий договір охорони ( далі Договір). Хоч у Постанові він не має такої назви, але аналіз його структури дає змогу стверджувати, що він представляє собою набір реквізитів з визначенням змісту відповідних умов.

У пунктах 4 – 14 Договору міститься перелік умов і зобов'язань, які повинен виконувати власник ( користувач). Треба зауважити, що ці умови мають конкретний зміст, вони сформульовані у самому тексті Договору. У Договорі можуть бути записані і інші умови використання пам'ятника і землі, на якій він розташований, що стосуються конкретного пам'ятника. Тобто усі обмеження щодо використання земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт культурної спадщини, записані лише в охоронному договорі і ніде більше не фіксуються. Законодавство не вимагає державної реєстрації охоронного договору, така реєстрація передбачена лише для самого об'єкту культурної спадщини. Це дає підстави вважати, що процедура укладання охоронного договору не може вважатись державною реєстрацією обмежень прав на землю.

Зважаючи на це можна зробити висновки, що на сьогодні в Україні окрема реєстрація обмежень прав на земельні ділянки, як того вимагає ЗК України, не ведеться, бо порядок державної реєстрації обмежень законодавством не визначений. Слід зауважити, що доки порядок реєстрації обмежень залишається невизначеним, державна реєстрація обмежень не є обов'язковою.

Необхідно ліквідувати існуючу прогалину в законодавстві, прийнявши відповідний закон або підзаконні акти, у яких було б визначено поняття обмежень прав на земельні ділянки, їх види, сфери дії, порядок державної реєстрації, форму документа, де буде міститись детальний опис обмежень у використанні земельної ділянки. І такий окремий документ додавати до державного акту на право власності і на право постійного користування. Якщо форма такого документа буде законодавчо затверджена, можна буде виконувати його державне реєстрування одночасно з реєструванням прав на земельні ділянки, згідно з законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».



## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний Кодекс України. За станом на 20.06.2007. (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2002, N 3-4, ст.27).
2. Цивільний кодекс України. За станом на 29 березня 2006 р. / Верховна Рада України: Офіц. вид. – К.: Парламентське вид-во, 2006. – 400 с. – (Б-ка офіційних видань).
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2004, N 51, ст.553).
4. Закон України «Про охорону культурної спадщини» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2000, N 39, ст.333).
5. Закон України «Про оренду землі» від 2 жовтня 2003 р. № 1211-IV.
6. Постанова «Про затвердження Порядку укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини». Затв. Кабінетом Міністрів України від 28 грудня 2001 р. N 1768.
7. Наказ Держкомзему України «Тимчасовий Порядок ведення державного реєстру земель». 02.07.03, № 174.
8. Дорош Й. Формування та облік обмежень у використанні земельних ділянок // Землевпорядний вісник. - 2006.