

**Маркіян Книш**

студент напряму підготовки «Геодезія, картографія та землеустрій»,

освітній ступінь «бакалавр»

Науковий керівник: **Потапський Ю.В.**

к.с.-г.н., доцент кафедри геодезії та землеустрою,

Подільський державний аграрно-технічний університет,

м. Кам'янець-Подільський

### **ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ**

Здійснення в Україні широкомасштабної земельної реформи цілком закономірно поставило питання про формування у нашій країні повноцінної інфраструктури регулювання земельних відносин [1, С. 185]. До основних елементів цієї інфраструктури належать державна реєстрація прав на землю та інше нерухоме майно. Не випадково останнім часом у країні реалізується низка заходів, спрямованих на створення законодавчих засад, необхідних для формування зазначених інститутів [2, С. 114].

Із часом державна реєстрація прав на землю та інше нерухоме майно стала важливою складовою частиною правового механізму набуття та реалізації прав на землю у країнах із ринковою економікою. Роль державної реєстрації прав на нерухомість у більшості країн полягає у підтвердженні державою фактів виникнення, зміни чи припинення прав на землю у процесі ринкового обігу земельних ділянок [3, С. 202].

На жаль, в Україні до останнього часу не приділялося належної уваги створенню ринково орієнтованої системи державної реєстрації прав на нерухомість. Незважаючи на розпочату в 1992 році приватизацію земель та формування ринкової інфраструктури у сфері земельних відносин, в Україні фактично існує система державної реєстрації, яка сформувалася до початку приватизації земель [4, С. 301].

Із метою створення повноцінної законодавчої бази для здійснення державної реєстрації прав на нерухомість 01 липня 2004 року Верховна Рада України прийняла Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [5, С. 46]. Тим самим було зафіксоване проходження важливого, рубіжного етапу на шляху формування в нашій країні нової, цивілізованої системи державної реєстрації прав на нерухоме майно. Адже державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень визначається Законом як офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.

У цілому, Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» заслуговує позитивної оцінки.

У ньому знайшли відображення положення, які дістали назву «принципів одного вікна». Такі положення полягають в наступному.

По-перше, в основі закріпленої в Законі системи державної реєстрації прав на нерухоме майно покладено принцип єдності, нерозділення нерухомості як об'єкта прав, що підлягатимуть державній реєстрації. Цей принцип закріплюється у новому Цивільному кодексі України і полягає в тому, що земельна ділянка та пов'язане із нею майно, яке не можна відділити від ділянки без завдання істотної шкоди цьому майну (будівлі, споруди тощо), охоплюються поняттям нерухомості або нерухомого майна.

По-друге, згідно із новим Законом, державна реєстрація прав на нерухоме майно (включаючи права на всі види нерухомості) здійснюватиметься за єдиними правилами і у єдиному державному реєстрі.

По-третє, у Законі «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» знайшов відображення і такий принцип «одного вікна»,

який передбачає створення єдиної системи спеціалізованих державних органів, які здійснюватимуть державну реєстрацію прав на нерухоме майно [6, с. 405].

Мета цього закону є цілком зрозумілою. Вона полягає у необхідності запровадження в країні системи державної реєстрації прав на земельну та неземельну нерухомість за принципом «одного вікна». Цей принцип означає, що право власності та інші права на землю та інше нерухоме майно має реєструватися в одному органі, за єдиними правилами, а земельна ділянка та розташована на ній будівля повинні реєструватися як один об'єкт права власності.

Слід мати на увазі, що Державний реєстр прав на нерухоме майно та державний земельний кадастр є принципово відмінними за своїм змістом. Так, згідно зі ст. 12 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», структура Державного реєстру прав включає три групи відомостей, а саме:

- дані про зареєстровані речові права та їх обмеження;
- дані про суб'єктів речових прав;
- дані про об'єкти нерухомого майна [7, С. 95].

Тому для ведення повноцінного Державного реєстру прав до нього має вноситися мінімально необхідний обсяг відомостей.

На відміну від державного реєстру прав, у державному земельному кадастрі має бути відображено значно більший обсяг даних про земельну ділянку. Окрім розміру та місцезнаходження ділянки, у кадастрі мають відображатися дані про грошову оцінку земельної ділянки, про категорію земель за цільовим призначенням земельної ділянки, відомості щодо власників або користувачів земельної ділянки, а також інші дані, передбачені нормативно-правовими актами з питань державного земельного кадастру.

Не зважаючи на введення Закону у дію, чомусь ми, власники нерухомого майна, для того щоб зареєструвати права на нього, продовжуємо стукати не в

одне, а щонайменше у п'ять вікон. Чому? Основна причина полягає у тому, що не тільки у суспільстві, але й у посадових осіб органів влади є відсутнім, перш за все, чітке уявлення про те, що таке державна реєстрація прав та державний земельний кадастр, і у який спосіб вони мають «співіснувати».

#### Перелік використаних джерел

1. Возняк Р. Земельно-правовий процес. Навч. посібник для студентів ВНЗ / Р. Возняк, М. Ступень. – Львів: Новий світ. – 2013. – 203 с.
2. Відомчі нормативно-правові акти з питань земельних відносин. Держземагенство України. К.: 2014. – 123 с.
3. Новаковський Л. Регіональна земельна політика / Л. Новаковський, М. Шквир. – К.: Урожай. – 2014. – 214 с.
4. Новаковський Л. Соціально-економічні проблеми сучасного землевпорядкування / Л. Новаковський, М. Олещенко. – К.: Урожай. – 2013. – 306 с.
5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
6. Погрібний О. Земельне право України / О. Погрібний, І. Каракаш. – К.: Істина, 2015. – 448 с.
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» №1051 від 17.10.2014. – К.: Урожай. – 2015. – 180 с.

**Юлія Комарницька**

студентка напряму підготовки «Геодезія, картографія та землеустрій»,

освітній ступінь «бакалавр»

Науковий керівник: **Ясінецька І.А.**

д.е.н., професор, завідувач кафедри геодезії та землеустрою,

Подільський державний аграрно-технічний університет,

м. Кам'янець-Подільський

#### НАУКИ ПРО ЗЕМЛЮ

Перші системні праці з наук про землю, що з'явилися в античному світі («Про камені» Теофраста, «Природнича історія» Плінія, «Географія» Страбона), а також праці середньовічних вчених Сходу («Мінералогія» Аль-Біруні та ін.) були відомі лише обмеженому колу європейських учених, причому їх вивчення зосереджувалось здебільшого в християнських монастирях [1].