

*Поліводський О. А.,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри галузевих
правових наук НАУКМА*

СИСТЕМА РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ: ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ

Як відомо, початок земельної реформи було оголошено у 1990 р., коли було прийнято Постанову Верховної Ради України «Про земельну реформу». Система реєстрації прав на земельні ділянки була складовою такої реформи. За цей час порядок реєстрації прав власності на землю змінювався неодноразово.

Нещодавно було прийнято два закони, які прямо стосуються цього питання. Так, з 01 січня 2013 р. вступають у силу два закони, що прямо стосуються ринку земель, а саме: Закон України «Про державний земельний кадастр» та Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Крім того, цієї ж дати спливає строк мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Одним із законів, без якого систему реєстрації прав власності на землю не можна вважати завершеною, є Закон України «Про ринок земель», який також мав би вступити у дію з 01 січня 2013 р., однак на сьогодні не прийнятий остаточно. Цей проект, що має заповнити прогалини у функціонуванні системи реєстрації прав на землю, пройшов підготовку до другого читання і нині активно обговорюється в експертному середовищі.

Варто нагадати, що за чинним законодавством реєстрація прав на землю і на будівлі, і споруди різниться. Так, права на квартири, будівлі і споруди реєструється у БТІ (бюро технічної реєстрації), яке за своїм статусом є, як правило, комунальним підприємством (інколи навіть іншої організаційно-правової форми та не обов'язково комунальної власності). В силу свого статусу такі підприємства є суб'єктами підприємницької діяльності, що виконують делеговані державою повноваження щодо реєстрації прав на землю.

При цьому слід зважати, що сьогодні реєстрація прав на землю відбувається окремо від реєстрації землі – в органах земельних ресурсів. У Державному земельному кадастрі, який протягом тривалого часу вело Державне підприємство «Центр Державного земельного кадастру при Державному земельному агентстві», фіксувалися такі зміни, однак одночасно здійснювалися окремі реєстраційні дії у самому Державному земельному агентстві. Відтак, при реєстрації землі потрібно було зареєструвати земельну ділянку, як у Центрі ДЗК, так і у органах Держземагентства.

Однією з проблем, яка спонукала до змін у законодавстві, стало те, що функції з реєстрації прав як на землю, так і на будівлі здійснювало комерційне за своїм статусом підприємство БТІ та ДП «Центр ДЗК». Кошти, що надходили за реєстрацію, були «за надання послуг», не бюджетними, порядок встановлення розміру плати та використання отриманих коштів неможливо було проконтролювати.

Очевидно, що рішення про зміну системи реєстрації прав власності було прийнято правильно: треба стягувати плату за ці дії, надавши таким оплатам статусу податку чи обов'язкового збору, що спрямовуються до бюджету. Проте, для цього треба, щоб одержувачі були державним органом, а не комерційним підприємством.

Разом з тим, наявна інша обставина, яку слід враховувати при реєстрації прав на землю: якщо особа набуває право власності на земельну ділянку та на споруди, які на ній розміщені, реєстрація прав відбувається окремо: за чинною системою земля підлягає реєстрації окремо за своєю процедурою, а будівлі та споруди – за своєю.

Щоб вирішити наявні проблеми, було прийнято два закони: Закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Закон України «Про державний земельний кадастр». Обидва планувалося ввести у дію з 01 січня 2012 р., але згодом перенесли їх дію з 01 січня 2013 р. З цієї ж дати, до речі, скасовується мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Пропонується наступна система реєстрації прав на землю: Державний земельний кадастр реєструє факт виникнення земельної ділянки як об'єкта права (земля до встановлення меж та інших характеристик не може бути об'єктом прав). При цьому земля тепер вже однозначно зараховується до категорії «нерухоме майно», відтак, реєструється у порядку, встановленому для реєстрації прав на нерухоме майно згідно із Законом України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно». Відповідно до цього закону, право власності виникає тільки з моменту реєстрації прав у Реєстрі прав на нерухоме майно, що ведеться згідно з цим законом.

Отже, з 01 січня 2013 р. права покупця мають бути зареєстровані в обох реєстрах: у Державному земельному кадастрі та у Державному реєстрі прав на нерухоме майно. Більше того, у продавця такої земельної ділянки на момент продажу такі права повинні бути зареєстровані належним чином. Однак, на сьогодні у реєстрі прав на нерухоме майно такої реєстрації прав власності не відбулося, зробити це неможливо через відсутність такого реєстру.

У зв'язку з наведеним, важливо звернути увагу на те, що законодавець наразі не запровадив перехідних положень та не дає чіткої відповіді на питання: чи повинні власники додатково підтверджувати свої повноваження як власника для реалізації своїх прав. Разом з тим, такий підхід, на нашу думку, не є належним, оскільки суперечить положенню теорії права та Конституції України щодо зворотної дії закону в часі. Закон не може вимагати вчинення певних дій суб'єктами права на підтвердження раніше зареєстрованих та визнаних прав.

У зв'язку з цим, законодавство має містити перехідні положення, які б, зокрема, передбачали визнання прав власності на раніше зареєстровані права.