

УДК 349.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.03.23>

## ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ПРИ ВЧИНЕННІ РЕЄСТРАЦІЙНИХ ДІЙ В АСПЕКТІ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

**Лісова Т.В.,**

доктор юридичних наук, доцент кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого  
<https://orcid.org/0000-0002-3747-1733>

**Хомінець С.В.,**

кандидат юридичних наук, доцент кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого  
<https://orcid.org/0000-0001-6703-7500>

**Данілік Д.М.,**

кандидат юридичних наук, асистент кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого  
<https://orcid.org/0000-0002-9946-9292>

**Лісова Т.В., Хомінець С.В., Данілік Д.М.**  
**Правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки.**

У статті виявлено та охарактеризовано основні правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки. Визначено характер, правову природу та суб'єктний склад суспільних відносин, що виникають з приводу реєстрації речових прав на земельні ділянки. Зокрема, доведено, що такі відносини мають ознаки публічно-правових, оскільки вони забезпечують загальнодержавні інтереси у сфері земельно-правового процесу, виникають на підставі встановлених державою правових норм, а легальна процедура державної реєстрації закріплена на нормативному рівні.

Визначено мету проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки. Вказано, що державна реєстрація прав на землю відіграє важливу роль у регламентації земельних відносин, оскільки вона виступає визнаним державою засобом повідомлення невизначеного кола суб'єктів про виникнення речового права на земельну ділянку.

Сформульовано основні юридичні ознаки земельно-реєстраційної діяльності, до яких, зокрема, віднесено формалізованість, фіксованість та стадійність. Визначено складові елементи земельно-реєстраційної діяльності.

Здійснено аналіз процедури державної реєстрації прав, на підставі якого окреслено основні проблеми, що виникають на практиці під час вчинення реєстраційних дій та запропоновано шляхи їх подолання.

Досліджено випадки порушення державними реєстраторами своїх посадових обов'язків,

передбачених законодавством, при здійсненні державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, а також правові наслідки таких порушень.

Встановлено, попри те, що наша держава має достатній досвід в правовому регулюванні державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, інколи у цій сфері виникають певні проблеми. Насамперед йдеться про правові проблеми при реєстрації прав на земельні ділянки та їх обтяжень державними реєстраторами. На практиці набули значного поширення такі випадки: 1) коли у відповідному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відсутні (в цілому або частково) електронні копії документів, наданих для проведення відповідних реєстраційних дій, шляхом їх сканування; 2) порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки, внесення змін до Державного реєстру прав, зокрема закриття відповідного розділу Державного реєстру прав, у разі виявлених суперечностей між зареєстрованими правами, без судового рішення; 3) відсутності проведення окремими державними реєстраторами необхідної перевірки відомостей про зареєстровані права та їх обтяження, що призводить до порушення прав та законних інтересів третіх осіб та інші. Зазначені проблеми вказують на те, що виконання державним реєстратором покладених на нього обов'язків, є дуже важливим аспектом.

**Ключові слова:** земельні ділянки, права на земельні ділянки, реєстраційна діяльність, реєстрація речових прав на землю

**Lisova T.V., Khominets S.V., Danilik D.M.**  
**Legal problems when performing registration actions in the aspect of registration of rights to land.**

The article identifies and characterizes the main legal problems when performing registration actions in the aspect of registration of rights to land plots. The character, legal nature and subject composition of social relations arising from the registration of property rights to land plots are defined. In particular, it has been proven that such relations have the characteristics of public law, since they ensure national interests in the field of land legal process, arise on the basis of legal norms established by the state, and the legal procedure of state registration is fixed at the regulatory level.

The purpose of state registration of rights to land plots is defined. It is indicated that the state registration of land rights plays an important role in the regulation of land relations, as it acts as a state-recognized means of notifying an indefinite circle of subjects about the emergence of a property right to a land plot.

The main legal features of land registration activity are formulated, which include, in particular, formalization, fixedness and phasing. The constituent elements of land registration activity are defined.

An analysis of the procedure of state registration of rights was carried out, on the basis of which the main problems arising in practice during registration actions were outlined and ways to overcome them were proposed.

The cases of violations by state registrars of their official duties, provided for by legislation, during the state registration of property rights to land plots, as well as the legal consequences of such violations, were investigated.

It was established that, despite the fact that our state has sufficient experience in the legal regulation of state registration of rights to immovable property and their encumbrances, certain problems sometimes arise in this area. First of all, we are talking about legal problems when registering rights to land plots and their encumbrances by state registrars. In practice, the following cases have become widespread: 1) when the relevant section of the State Register of Property Rights to immovable property lacks (in whole or in part) electronic copies of the documents submitted for the relevant registration actions by scanning them; 2) violation of the procedure for state registration of property rights to immovable property and their encumbrances, the presence in the State Register of Rights of two or more sections for one object of immovable property as a result of making a technical error, making changes to the State Register of Rights, in particular, closing the corresponding section of the State Register rights, in case of detected contradictions between registered rights, without a court decision; 3) lack of necessary

verification of information about registered rights and their encumbrances by individual state registrars, which leads to violation of the rights and legitimate interests of third parties and others. These problems indicate that the fulfillment of the duties assigned to the state registrar is a very important aspect.

**Key words:** land plot, rights to land plots, registration activity, registration of property rights to land.

**Постановка проблеми.** Державна реєстрація прав на землю відіграє важливу роль у регламентації земельних відносин, оскільки вона виступає визнаним державою засобом повідомлення невизначеного кола суб'єктів про виникнення речового права на земельну ділянку. З метою запровадження єдиної системи реєстрації речових прав на земельні ділянки в Україні 1 липня 2004 року Верховною Радою України було прийнято Закон України "Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". Цей Закон спрямований на регламентацію суспільних відносин, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також на забезпечення визнання та захисту державою таких прав. Проте, незважаючи на багаторічний досвід держави в регулюванні земельно-реєстраційних відносин, існує багато практичних проблем, що виникають при вчиненні реєстраційних дій під час проведення процедури державної реєстрації речових прав на земельні ділянки.

**Мета.** Метою статті є виявлення правових проблем при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки.

**Аналіз наукових публікацій.** Окремих правових аспектів реєстраційної діяльності у сфері права землекористування приділяла увагу значна кількість представників земельно-правової науки. Зокрема, у монографії Д.Л. Ковача [1] порушуються питання правової регламентації виникнення земельних прав. Теоретичним проблемам визначення поняття процедур у земельному праві присвячені наукові роботи М.П. Одарюка [2, 3]. Історико-правові й адміністративні аспекти розвитку реєстраційних суспільних відносин висвітлювали Я.В. Тамаря [4], М.О. Колесников [5]. Питань припинення речових прав на земельні ділянки, скасування державної реєстрації прав, особливостей процедур, пов'язаних з реєстраційною діяльністю торкалися М.В. Шульга, І.В. Ігнатенко, Д.В. Федчишин [6, 7].

Водночас, питання вчинення реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки окремо не досліджувалися. Зазначені обставини зумовили актуальність обраної теми.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** В земельно-правовій науці під земельно-реєстраційними діями зазвичай розуміють врегу-

льовані процедурними нормами земельного права процедурні відносини, пов'язані з діяльністю органів державного і внутрішньогосподарського управління земельним фондом, що має своєю метою реалізацію земельних матеріальних правовідносин [8, с. 65]. Законом України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» реєстраційна дія тлумачиться як державна реєстрація прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також інші дії, що здійснюються державним реєстратором у Державному реєстрі прав, крім надання інформації з цього реєстру [9]. Тому суб'єктами реєстраційної діяльності, пов'язаної з реєстрацією речових прав на земельні ділянки виступають, в першу чергу, органи державної влади, що наділені спеціальною компетенцією у сфері реєстрації речових прав. Відповідно, відносини, що виникають з приводу реєстрації речових прав на земельні ділянки, мають ознаки публічно-правових, оскільки вони: 1) забезпечують загальнодержавні інтереси у сфері земельно-правового процесу; 2) виникають на підставі правових норм; 3) одним із суб'єктів у таких відносинах завжди є орган владних повноважень; 4) процедура державної реєстрації є унормованою, тобто вона закріплена на нормативному рівні. Відносини у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки являють собою особливий вид земельних правовідносин, виникнення яких зумовлено діяльністю органів владних повноважень з чітким дотриманням вимог нормативних приписів щодо проведення процедури реєстрації. Невід'ємною складовою таких правовідносин є безпосередня діяльність представників органів державної влади, спрямована на проведення процедури державної реєстрації речових прав.

Земельно-реєстраційній діяльності притаманні певні ознаки. Зокрема, процедура реєстрації речових прав на землю не може існувати поза правовою формою. Вона вважається правомірною лише тоді, коли дії суб'єктів реєстраційної діяльності зафіксовані та врегульовані процесуальним актом. Формалізованість реєстраційних дій передбачає умову їх вчинення безпосередньо у тій формі, яка передбачена відповідною нормою законодавства. Ознака формального визначення земельно-реєстраційних дій тісно пов'язана зі стадійністю їх вчинення, оскільки такі дії не лише зафіксовані у певній нормі права, а ще й відносно відокремлені одна від одної за своєю сутністю, змістом та часовими рамками (строками). При цьому, кожна стадія процедури, яка має значення для кінцевого результату, має бути оформлена у вигляді процедурного акта. Земельно-реєстраційні правовідносини завжди існують у формі активної поведінки їх суб'єктів, яка має бути спрямована на досягнення юридично значимого результату (виникнення речового права на земельну ділянку).

Метою вчинення реєстраційних дій виступає реалізація прав на землю, передбачених матеріальними нормами земельного законодавства.

З урахуванням викладеного, можливо зауважити, що основними складниками земельно-реєстраційної діяльності виступають: 1) норми матеріального права, які визнають та закріплюють можливість виникнення речових прав на земельні ділянки; 2) процедурні та процесуальні норми права, якими визначаються моделі необхідної поведінки суб'єктів земельно-реєстраційних відносин; 3) юридичні факти, з якими пов'язане виникнення речового права, його зміна або припинення; 4) власне земельно-реєстраційні правовідносини; 5) реєстраційні дії, що здійснюються у межах приписів відповідних правових норм; 6) процедурні акти, як форма документального підтвердження вчинених реєстраційних дій.

Слід підкреслити, що наявність законодавчої бази є головним аспектом, який має забезпечувати створення та надійне функціонування державної системи реєстрації прав на нерухоме майно. Проте й у цій сфері інколи виникають певні проблеми.

Насамперед йдеться про правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки та їх обтяжень державними реєстраторами. Так, йдеться про випадки відсутності (в цілому або частково) у відповідному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно електронних копій документів, наданих для проведення відповідних реєстраційних дій, шляхом їх сканування. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р., при здійсненні державної реєстрації повинно відбуватися виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав. Адаже згідно зі ст. 2 вказаного Закону реєстраційна справа складається із сукупності документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документів, сформованих у процесі проведення таких реєстраційних дій, що зберігаються у паперовій та електронній формі.

При прийнятті заяв у паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, наданих заявником для проведення реєстраційних дій. Електронні копії документів виготовляються шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав. На жаль, чинне законодавство не містить чіткого переліку електронних копій документів, наданих для проведення реєстраційних дій. У певних випадках, вказані вище проблеми виникають через технічні помилки, допущені з вини реєстратора.

Слід зупинитися й на проблемі порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки, внесення змін до Державного реєстру прав, зокрема закриття відповідного розділу Державного реєстру прав, у разі виявлених суперечностей між зареєстрованими правами, без судового рішення. Відповідно до ч. 5 ст. 26 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», виправлення технічної помилки у відомостях Державного реєстру прав, виявленої після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, скасування рішень державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав, здійснюється в порядку, передбаченому для державної реєстрації прав (крім випадків, якщо такі дії здійснюються в порядку, передбаченому ст. 37 цього Закону).

Порядок державної реєстрації прав, внесення змін до Державного реєстру прав, зокрема закриття його розділу та реєстраційної справи передбачено ст. ст. 14, 18 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р.

При цьому рішення про державну реєстрацію або про її відмову, або про зупинення розгляду заяви повинно прийматися державним реєстратором лише після встановлення черговості розгляду заяв та наявності або відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційної дії. Отже, всі записи до Державного реєстру прав необхідно вносити на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію з дотриманням встановленої Законом та Постановою Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 процедури.

Є випадки відсутності проведення окремими державними реєстраторами необхідної перевірки відомостей про зареєстровані права та їх обтяження, що призводить до порушення прав та законних інтересів третіх осіб.

Деякі з державних реєстраторів, порушуючи свої обов'язки, передбачені вище вказаним Законом, здійснюють державну реєстрацію речових прав без проведення перевірки відомостей про зареєстровані права та обтяження до 01 січня 2013 р., спрямованої на уникнення суперечностей між зареєстрованими речовими правами та їх обтяженнями та тими, які набуваються, порушуючи при цьому ст. 10 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У певних випадках йдеться про відсутність сформованого витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію права, що теж є порушенням Закону щодо обов'язків державного

реєстратора. Зокрема, після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення зазначеного Реєстру з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, формує витяг з нього про державну реєстрацію прав, який є доступним для використання заявником на Порталі Дія та/або в іншій інформаційній системі, за допомогою якої заявником подавалися документи для державної реєстрації прав.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника може бути наданий державним реєстратором у паперовій формі без використання спеціальних бланків, з проставленням підпису та печатки державного реєстратора.

Дуже важливим є й дотримання строку державної реєстрації речових прав, визначених Законом, який за загальним правилом не може перевищувати п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви у Державному реєстрі прав, крім випадку, передбаченого ст. 31 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Процедура державної реєстрації прав повинна завершуватися у п'ятиденний термін формуванням витягу або прийняттям рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Одним з обов'язків державного реєстратора, який він повинен виконувати, також є використання відомостей Державного земельного кадастру, а також відомостей інших реєстрів (кадастрів). Наголосимо, що державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку.

Слід підкреслити, що Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав. Отже, внесення інформації до відповідних записів Державного реєстру прав інформації щодо відповідного об'єкта нерухомого майна повинно бути повним.

Крім того, державним реєстраторам слід брати до уваги, що у Державному реєстрі прав реєстру-

ються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі (ст. 5 вище вказаного Закону).

Важливим є й те, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва з одночасним набуттям права власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти незалежно від кількості документів, що посвідчують право власності на зазначене майно.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструється за тим набувачем або набувачами. Хоча ця вимога Закону, на жаль, теж інколи порушується державними реєстраторами. Одна заява про державну реєстрацію права власності може подаватися співвласниками у разі одночасного набуття права спільної сумісної або спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна.

Проте у разі, якщо на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва, або земельну ділянку, на якій вони розташовані, не відкрито розділ у Державному реєстрі прав, для проведення державної реєстрації права власності подаються дві заяви.

На практиці інколи виникає ситуація, коли державними реєстраторами проводиться державна реєстрація похідних речових прав на земельні ділянки без проведення державної реєстрації права власності, що теж є порушенням Закону та насамперед пов'язане із відсутністю перенесення записів про речові права та обтяження на земельні ділянки, здійснених до 1 січня 2013 року, з Державного реєстру земель до Державного реєстру прав. Доцільно підкреслити, що це лише невелика частина проблем, які виникають у сфері реєстрації прав на земельні ділянки та їх обтяжень.

**Висновки.** Попри те, що наша держава має достатній досвід в правовому регулюванні державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, інколи у цій сфері виникають певні проблеми. Насамперед йдеться про правові проблеми при реєстрації прав на земельні ділянки та їх обтяжень державними реєстраторами. На практиці набули значного поширення такі випадки: 1) коли у відповідному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відсутні (в цілому або частково) електронні копії документів, наданих для проведення відповідних реєстраційних дій, шляхом їх сканування; 2) порушення порядку державної реє-

страції речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки, внесення змін до Державного реєстру прав, зокрема закриття відповідного розділу Державного реєстру прав, у разі виявлених суперечностей між зареєстрованими правами, без судового рішення; 3) відсутності проведення окремими державними реєстраторами необхідної перевірки відомостей про зареєстровані права та їх обтяження, що призводить до порушення прав та законних інтересів третіх осіб та інші. Зазначені проблеми вказують на те, що виконання державним реєстратором покладених на нього обов'язків, є дуже важливим аспектом.

Отже, системний аналіз чинного законодавства та практики його застосування свідчить про необхідність подальшого його удосконалення з метою запобігання виникнення розглянутих правових проблем при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Ковач Д.Л. Правове регулювання виникнення земельних прав : моногр. 2019. 220 с.
2. Одарюк М.П. Визначення поняття процедур у земельному праві. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2018. Вип. 1. Т. 2. С. 10–15.
3. Одарюк М.П. Деякі питання класифікації процедур у земельному праві. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2018. Вип 51. Т. 1. С. 167–169.
4. Тамаря Я.В. Історико-правовий аспект розвитку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за часів незалежної України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Сер.: Юриспруденція. 2016. № 24. С. 81–84.
5. Колесников М.О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. ...канд. юрид. наук : спец. 12.00.07. Запоріжжя. 2016. 221 с.
6. Шульга М.В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів / Ігнатенко І.В., Федчишин Д.В. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2022. № 1 (42). С. 75–81.
7. Ігнатенко І.В. Правові питання забезпечення землеустрою як напрямку удосконалення сільськогосподарського землекористування. *Правова позиція*. 2022. № 1 (34). С. 28–32.
8. Краснов Н. И., Иконицкая И. А. Процессуальные вопросы земельного права / Н. И. Краснов, И. А. Иконицкая. М. : Наука, 1975.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.