

УДК 349.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.03.25>

ОСОБЛИВОСТІ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ, ПОРУШЕНИХ У ПРОЦЕСІ ЗДІЙСНЕННЯ РЕЄСТРАЦІЙНИХ ДІЙ

Шульга М.В.,

доктор юридичних наук, професор
кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого,
<https://orcid.org/0000-0001-6449-284X>

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>

Шульга Т.М.,

кандидат юридичних наук, доцент
кафедри фінансового права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого,
<https://orcid.org/0000-0001-8223-5812>

Шульга М.В., Лісова Т.В., Шульга Т.М. Особливості захисту земельних прав, порушених у процесі здійснення реєстраційних дій.

Статтю присвячено проблемі забезпечення захисту земельних прав, порушених у процесі здійснення реєстраційних дій, його форм та особливостей. Детально проаналізовано сучасне законодавство у сфері державної реєстрації. Головна увага у статті приділяється сучасним проблемам захисту у сфері державної реєстрації прав суб'єктів земельних відносин. У статті зазначається, що державна реєстрація прав фізичних та юридичних осіб є окремим важливим напрямком забезпечення гарантій цих прав суб'єктів. Підкреслюється актуальність вказаного питання в сучасних умовах. Зроблено наголос на складності правової регламентації земельних реєстраційних відносин. Наведено наукові праці вчених щодо вирішення зазначеної проблеми. Акцентовано увагу, що ухилення громадян та юридичних осіб від державної реєстрації земельних ділянок відповідно до Земельного кодексу України є одним із порушень земельного законодавства. Зазначається, що земельні права громадян та юридичних осіб можуть бути порушені у процесі здійснення реєстраційної діяльності уповноваженими особами у сфері здійснення ними відповідних повноважень та потребують захисту й відновлення. Досліджено правове становище суб'єктів, які реалізують повноваження у сфері державної реєстрації прав, окреме місце у статті присвячено державним реєстраторам прав на нерухоме майно. Проаналізовано адміністративний та судовий порядок захисту порушених прав у вказаній царині в наслідок

прийняття рішень, дій чи бездіяльності відповідних посадовців.

Наголошується, що особливість захисту земельних прав громадян та юридичних осіб зумовлена тим, що державна реєстрація земельних ділянок передуює державній реєстрації прав на земельні ділянки. Відсутність проведення державної реєстрації земельної ділянки не дозволяє зареєструвати відповідне речове право на неї. Підкреслюється, що захист прав полягає в усуненні, визнанні незаконними (недійсними) рішень, дій та бездіяльності посадовців, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації земельних ділянок та прав на них. Проаналізовано способи захисту земельних прав в судовому порядку.

Ключові слова: земельні ділянки, речові права, нерухоме майно, державна реєстрація, державний реєстратор, громадяни, юридичні особи, захист, судовий порядок, адміністративний порядок.

Shulga M.V., Lisova T.V., Shulga T.M. Peculiarities of the protection of land rights violated in the process of performing registration actions.

The article is devoted to the problem of ensuring the protection of land rights violated in the process of performing registration actions, its forms and features. Modern legislation in the field of state registration is analyzed in detail. The main focus of the article is on modern protection problems in the field of state registration of the rights of subjects of land relations. The article states that the state registration of the rights of individuals and legal entities is a

separate important area of ensuring the guarantees of these rights of subjects. The relevance of this issue in modern conditions is emphasized. Emphasis is placed on the complexity of legal regulation of land registration relations. Scientific works of scientists on solving the specified problem are given. It is emphasized that the evasion of citizens and legal entities from the state registration of land plots in accordance with the Land Code of Ukraine is one of the violations of land legislation. It is noted that the land rights of citizens and legal entities may be violated in the process of registration activities by authorized persons in the sphere of exercising their respective powers and require protection and restoration. The legal position of subjects exercising powers in the field of state registration of rights is studied, a separate place in the article is devoted to state registrars of rights to real estate. The administrative and judicial procedure for the protection of violated rights in the specified area as a result of decisions, actions or inaction of the relevant officials has been analyzed.

It is emphasized that the peculiarity of the protection of land rights of citizens and legal entities is due to the fact that the state registration of land plots precedes the state registration of rights to land plots. The lack of state registration of a land plot does not allow registering the relevant property right to it. It is emphasized that the protection of rights consists in the elimination, recognition as illegal (invalid) of decisions, actions and inaction of officials who exercise powers in the field of state registration of land plots and rights to them. Ways of protecting land rights in court are analyzed.

Key words: land plots, property rights, real estate, state registration, state registrar, citizens, legal entities, protection, judicial procedure, administrative procedure.

Постановка проблеми. У правовому механізмі набуття та реалізації суб'єктивних прав на землю важливе місце посідає державна реєстрація прав фізичних та юридичних осіб як окремий важливий напрямок забезпечення гарантій цих прав суб'єктів. Слід зазначити, що ухилення громадян та юридичних осіб від державної реєстрації земельних ділянок відповідно до ст. 211 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) є самостійним порушенням земельного законодавства.

Правова регламентація земельних реєстраційних відносин за своїм змістом є досить складною. Так, державна реєстраційна діяльність у сфері земельних відносин охоплює дві відносно самостійні складові: *державну реєстрацію земельних ділянок*, тобто внесення до Державного земельного кадастру, передбачених Законом України «Про Державний земельний кадастр» від 07 липня 2011 р. відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера, та

державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно (в тому числі на земельні ділянки) та їх обтяжень, що визначається Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р. як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Отже, в першому випадку йдеться про здійснення державної реєстрації земельних ділянок та обмежень у їх використанні, у другому – про здійснення державної реєстрації права власності та права довірчої власності на земельну ділянку, а також права користування (земельний сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), права постійного користування та права оренди (суборенди) земельної ділянки, обтяження речових прав на земельну ділянку.

В сучасних умовах реєстраційні дії мають важливе практичне значення. Так, для визначення початку перебігу та закінчення строку дії, наприклад, договору оренди земельної ділянки визначальну роль відіграє не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Зазначимо, що окремі правові приписи, які регулюють відповідні відносини в зазначеній сфері, неузгоджені між собою, не надають відповіді на всі питання, які стосуються порядку проведення державної реєстрації, що негативно впливає на реалізацію земельних прав громадян та юридичних осіб у зазначеній сфері та викликає необхідність забезпечення їх захисту. Розв'язання цієї проблеми вимагає застосування комплексного підходу.

Стан опрацювання проблеми. Вибір теми статті визначено актуальністю порушеної в ній проблеми, яка розглядалася в роботах представників земельно-правової науки: П. Ф. Кулиничка [1], М. В. Шульги [2; 4], Л. В. Лейби [3; 4], С. В. Гринька [5], П. Т. Філюка [6], А. М. Буракової [7], Ю. Ю. Попова [8], А. М. Мірошніченка [9] та ін. Однак більшість їх праць стосується висвітлення лише окремих аспектів забезпечення захисту земельних прав у процесі державної реєстрації; а комплексного ж аналізу цієї проблеми фактично не існує.

Метою статті є аналіз забезпечення захисту прав у сфері державної реєстрації, його форм та особливостей.

Виклад основного матеріалу. Насамперед доцільно підкреслити, що правову основу здійснення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки складають: Закон України «Про

Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р. з відповідними змінами, Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26 жовтня 2011 року № 1141 (в редакції від 06 червня 2018 р. № 484), Постанова Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 (з наступними змінами). До Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 додаються: Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553, Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 26 червня 2019 р. № 599, Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 06 червня 2018 р. № 484. Порядок формування та зберігання реєстраційних справ визначено в Наказі Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ» від 18 листопада 2016 р. № 3267/5.

Як слушно зазначають сучасні науковці, реєстрація прав на землю – це юридично визначена, поліфункціональна, вольова діяльність суб'єктів земельних реєстраційних правовідносин, спрямована на внесення передбачених законодавством належно отриманих даних у спеціально призначені для цього офіційні документи уповноваженими державою органами за встановленою процедурою з метою виникнення, зміни або припинення відповідних прав на землю у належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як суб'єктів зазначених легалізованих прав [5, с. 24]. При цьому поліфункціональна спрямованість реєстрації праві, на думку науковця, об'єктивується у таких основних напрямках як: легалізаційний (правовстановлювальний), екологічний, інформаційний, обліковий та статистичний [5, с. 24].

Правове підґрунтя державної реєстрації земельних ділянок насамперед складають Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07 липня 2011 р. та Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (з відповідними змінами).

У процесі здійснення реєстраційної діяльності уповноваженими особами при прийнятті ними рішень, діями чи бездіяльністю земельні права громадян та юридичних осіб можуть бути порушені. Наприклад, йдеться про відмову держав-

ного кадастрового реєстратора в державній реєстрації земельної ділянки або відмову державного реєстратора в державній реєстрації прав на неї. Відновлення таких прав відбувається шляхом їх захисту.

Якщо в певних випадках виникають перешкоди щодо здійснення суб'єктивних земельних прав громадянами або юридичними особами чи зобов'язані особи не повністю виконують встановлені законом вимоги, носіям земельних прав гарантується можливість звернутися до компетентних органів за захистом порушеного, невизнаного або оспорюваного права. Реалізація цієї можливості має правову основу у вигляді положень ст. 55 Конституції України.

Конституційний принцип правової держави, передбачає встановлення такого правопорядку, який має гарантувати кожному підтвердження і забезпечення широкого кола прав і свобод, в тому числі й шляхом їх захисту.

Глава 23 ЗК України, яка має назву «Захист прав на землю», охоплює всі відповідні приписи, що повною мірою присвячені захисту суб'єктивних прав громадян та юридичних осіб на земельну ділянку. Із змісту статей 90, 95 ЗК України випливає, що порушені права власників і користувачів земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Відомо, що основу інституту захисту суб'єктивних прав громадян та юридичних осіб складають в основному цивільно-правові норми. Представниками цивільно-правової науки розроблена загальна концепція захисту прав громадян та юридичних осіб, а також запропоновано визначення категорії «право на захист». Останнє розглядається як юридично закріплена можливість уповноваженої особи використовувати заходи правоохоронного характеру з метою відновлення порушеного права та припинення дій, які порушують це право.

Реалізація суб'єктивних земельних прав конкретними особами безпосередньо пов'язана з можливістю вимагати від інших осіб належної поведінки, а також таких дій, які б забезпечували повне і реальне здійснення наданих їм земельних прав (в тому числі права власності на земельну ділянку чи права користування нею).

Серед суб'єктів, які реалізують повноваження у сфері державної реєстрації прав, окреме місце займають державні реєстратори прав на нерухоме майно. Повноваження у сфері державної реєстрації земельних ділянок здійснюють державні кадастрові реєстратори. Зазначені посадові особи мають належним чином виконувати свої функціональні обов'язки. Водночас, як свідчить вивчення практики, їх рішення, дії чи бездіяльність можуть порушувати земельні права громадян та юридичних осіб у процесі здійснення реєстраційної діяльності.

Якщо під час проведення державної реєстрації земельних ділянок або прав на них в результаті рішень, дій чи бездіяльності відповідних посадовців порушуються земельні права громадян та юридичних осіб, вони можуть реалізувати своє право на захист. У цих випадках захист порушених прав здійснюється шляхом оскарження рішень, дій чи бездіяльності відповідних посадовців в адміністративному або судовому порядку.

Особливість захисту земельних прав громадян та юридичних осіб зумовлена тим, що державна реєстрація земельних ділянок передує державній реєстрації прав на земельні ділянки. Відсутність, наприклад, присвоєного кадастрового номера земельній ділянці свідчить про те, що юридично земельна ділянка не існує, вона не сформована. Специфіка захисту прав полягає ще і в тому, що він спрямований на усунення, визнання незаконними (недійсними) рішень, дій чи бездіяльності посадовців, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації земельних ділянок та прав на них.

Слід підкреслити, що захист земельних прав та юридичних осіб у процесі реєстраційної діяльності пов'язаний із з'ясуванням питання щодо форм, у межах яких він провадиться. Форму захисту суб'єктивних прав зазвичай прийнято визначати в розрізі категорії «порядок», «процедура».

Щодо змісту поняття форм захисту права висловлюються різні думки. Так, одні автори вважають, що форма визначає сам порядок діяльності юрисдикційних органів, які не виступають учасниками спірних правовідносин щодо здійснення заходів, що стосуються захисту прав. Іноді до форми захисту включають і порядок здійснення дій, які стосуються захисту прав самими учасниками спірних правовідносин без звернення до юрисдикційних органів. Отже, за основу фактично приймається певний процесуальний або процедурний порядок застосування способів захисту суб'єктивних земельних прав. Форми захисту прав визначають не тільки сам порядок юрисдикційної діяльності стосовно їх захисту, а і порядок здійснення суб'єктом самостійних дій щодо захисту порушених у процесі реєстраційної діяльності земельних прав громадян та юридичних осіб.

Форми захисту прав прийнято поділяти на дві групи: юрисдикційну (йдеться про захист прав осіб державними або уповноваженими державою органами) та позаюрисдикційну (захист порушеного суб'єктивного права самостійними діями уповноваженої особи без звернення до державних чи інших уповноважених органів.).

У переважній більшості випадків використовується саме юрисдикційна форма захисту. Її реалізація безпосередньо пов'язана із застосуванням владного примусу для захисту суб'єктивних прав, у тому числі і земельних.

Юрисдикційна форма захисту завжди виникає, по-перше, лише у випадку, коли необхідно вирішувати правовий конфлікт, оскільки іншими способами його розв'язати неможливо. По-друге, з'ясування і доказування тих чи інших конкретних фактів та їх юридична оцінка здійснюється в рамках лише певної процесуальної форми.

Зазначимо, що різні форми юрисдикції обумовлюються множинністю та багатоманітністю земельних відносин. Вони забезпечуються юрисдикційним захистом з урахуванням компетенції органів, які уповноважені розглядати та вирішувати конкретні правові конфлікти. Для розмежування різних форм юрисдикції необхідно враховувати такі фактори, як суб'єктивний критерій, процедуру вирішення конфліктів, засоби, які застосовуються для захисту порушених у процесі реєстраційної діяльності земельних прав.

Юрисдикційна форма захисту порушених реєстраційними діями земельних прав передбачає змішаний, тобто судово-адміністративний порядок вирішення конфліктних ситуацій. Натомість необхідно зазначити, що Конституція України (ст. 124) відносить до судової юрисдикції всі без винятку правовідносини, що виникають у державі, у тому числі й земельні. Загально визнано, що судова форма захисту прав та інтересів є більш досконалою та прогресивною.

В контексті юрисдикційної форми захисту земельних прав, порушених у процесі реєстраційної діяльності, слід підкреслити, що адміністративний порядок вирішення конфліктних ситуацій є превалюючим. Це один із факторів, який свідчить про специфіку захисту земельних прав осіб, порушених при здійсненні реєстраційних дій.

Реалізація позаюрисдикційної форми захисту можлива шляхом відновлення порушеного права діями самого порушника або шляхом укладання сторонами мирової угоди тощо. При цьому, слід зазначити, що названа форма захисту не набула поширення у сфері реєстраційної діяльності.

Механізм захисту земельних прав громадян та юридичних осіб, порушених у процесі реєстраційної діяльності, як елемент загального механізму правового регулювання, передбачає захист цих прав різними способами, які мають одну кінцеву мету: забезпечення реального захисту прав на землю.

Спосіб захисту порушених земельних прав – це вид можливого впливу на зобов'язану особу. В даному випадку йдеться про такі правові засоби, за допомогою яких можна припинити, усунути порушення прав, відновити їх, а також компенсувати збитки, заподіяні їх порушенням.

Серед ознак, які характеризують способи захисту прав на земельну ділянку, слід виокремити наступні: а) мета – усунення перешкод у нормальному здійсненні особою суб'єктивного права; б) спрямованість певних заходів на конкретну

особу, яка чинить зазначені перешкоди; в) коло способів захисту має бути прямо передбаченим законом або безпосередньо відповідати його вимогам.

Невичерпний перелік способів захисту прав на земельні ділянки закріплений ст. 152 ЗК України. Згідно з ч. 3 цієї статті захист земельних прав громадян та юридичних осіб здійснюється, поміж іншого, шляхом визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, відшкодування заподіяних збитків, застосування інших, передбачених законом способів.

Механізм захисту порушених прав характеризується своєю специфікою як за своєю структурою, способами, засобами, що використовуються, так і за своєю динамікою. Він становить індивідуально побудовану систему правових засобів і умов, спрямованих на досягнення кінцевої мети щодо юридичного і фактичного відновлення порушених прав.

Слід підкреслити, що наведені способи захисту земельних прав можуть бути реалізовані в судовому порядку.

Отже, земельне законодавство, як раніше значалося, передбачає змішаний, тобто адміністративно-судовий порядок захисту земельних прав, в тому числі і тих, які порушені в результаті здійснення реєстраційної діяльності. За ст. 152 ЗК України власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Адміністративний порядок захисту прав громадян та юридичних осіб на земельну ділянку ґрунтується на конституційному положенні про можливість звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування із заявою (клопотанням для юридичних осіб) про усунення шкідливих дій (бездіяльності), що порушують земельні права названих суб'єктів.

Слід зазначити, що Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. (з наступними змінами), закріплює вичерпний перелік скарг, які стосуються реєстраційної діяльності, що здійснюється, наприклад, Державним кадастровим реєстратором. Зокрема, Держгеокадастр розглядає скарги: 1) на рішення Державного кадастрового реєстратора про державну реєстрацію земельної ділянки або про відмову у здійсненні такої дії (крім випадків, коли щодо земельної ділянки наявний судовий спір); 2) на рішення про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про об'єкти Державного земельного кадастру або про відмову у здійсненні

такої дії; 3) щодо виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, яка допущена органом, що здійснює його ведення; 4) на прийняті рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора в межах його повноважень.

Зазначимо, що територіальні органи Держгеокадастру розглядають скарги на рішення щодо надання відомостей із Державного земельного кадастру.

У всіх наведених випадках громадяни та юридичні особи, права яких порушені у процесі реєстраційної діяльності, можуть звертатися із скаргами до уповноважених органів з метою захисту своїх прав, тобто йдеться про адміністративний порядок захисту земельних прав.

Рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора можуть бути оскаржені: а) до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин на території дії повноважень відповідного Державного кадастрового реєстратора, та до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України; б) до суду в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства України.

При цьому відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» (ч. 3 ст. 39) шкода, заподіяна Державним кадастровим реєстратором фізичним чи юридичним особам під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню за рахунок держави у порядку, встановленому законом.

Процедура оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав, які порушують земельні права громадян та юридичних осіб, передбачена ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Законом встановлені строки, в межах яких особа може подавати скаргу до відповідного органу. Так, рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

Натомість рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом 15 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

За певних умов Міністерство юстиції України та його територіальні органи можуть подовжити строки розгляду та вирішення скарги, повідомивши про це скажника. При цьому загальний строк розгляду та вирішення скарги не може перевищувати 45 календарних днів.

Законом встановлені певні вимоги щодо форми та змісту скарги громадянина чи юридичної особи на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав або територіального органу Міністерства юстиції України. До скарги додаються засвідчені в установленому порядку копії документів, що підтверджують факт порушення прав скажника у результаті прийняття рішення державним реєстратором.

Сам порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України визначається Кабінетом Міністрів України.

Рішення, дії або бездіяльність Міністерства юстиції України та його територіальних органів можуть бути оскаржені до суду.

Громадянин або юридична особа, земельні права якої порушені в сфері реєстраційної діяльності, може звернутись з відповідним позовом за захистом своїх прав до суду. Найбільш поширеними способами захисту порушених прав є визнання недійсними рішень, дій або бездіяльності органів виконавчої влади та їх посадовців.

У разі, якщо незаконним актом уповноваженого органу або його посадовцем порушені земельні права громадянина або юридичної особи у сфері реєстраційної діяльності, вони можуть вимагати захисту своїх прав шляхом визнання відповідного рішення недійсним у судовому порядку. ЗК України теж передбачає можливість судового оскарження актів уповноважених органів та їх посадовців, зокрема кадастрових реєстраторів, державних реєстраторів та ін.

Особливість цього способу захисту полягає в тому, що відповідачами виступають державні та інші уповноважені органи та їх посадовці, наділені владними повноваженнями. Це означає можливість настання відповідальності держави та її органів за прийняття ними рішень, що порушують земельні права у сфері реєстраційної діяльності.

Наслідки визнання недійсними рішень органів та посадовців, наділених владними повноваженнями щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, врегульовані ст.ст. 154–155 ЗК України.

Що ж стосується відмови у набутті земельних прав громадянами та юридичними особами, то судовий розгляд таких справ та захист цих прав передбачає з'ясування усіх фактичних обставин та підстав для винесення відповідного рішення. Своїм рішенням суд зобов'язує уповноважений орган

або його посадовця виконати певні дії на захист порушеного права.

Серед способів судового захисту порушених прав та інтересів громадянина та юридичної особи у процесі реєстраційної діяльності, слід виокремити судові рішення про: а) скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію земельних прав; б) визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких було проведено державну реєстрацію земельних прав; в) скасування державної реєстрації земельних прав. Підкреслимо, що до наведеного переліку не входить судові рішення про скасування запису про проведену державну реєстрацію земельного права, оскільки з 16.01.2020 р. даний спосіб захисту вже не може призвести до настання реальних наслідків щодо скасування державної реєстрації земельних прав за чинною процедурою.

Як бачимо, чинне вітчизняне законодавство закріплює існування та функціонування двох «паралельних» реєстраційних процедур, які безпосередньо стосуються земельних ділянок: а) реєстрації земельних ділянок (ст. 202 ЗК України, ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр»); б) державної реєстрації речових прав на земельні ділянки (ст. ст. 100, 125 ЗК України; ст. 182 Цивільного кодексу України; ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Співвідношення між цими реєстраційними процедурами є наступним. Фінансування ведення та функціонування Державного реєстру прав, як і фінансове забезпечення ведення та функціонування Державного земельного кадастру, здійснюється згідно із Законом за рахунок коштів Державного бюджету України. Це означає, що йдеться про публічні фінанси, які забезпечують задоволення публічних потреб.

Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечується центральним органом виконавчої влади – Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі – Держгеокадастр). Цей орган виступає і держателем Державного земельного кадастру. Адміністратором цього кадастру визначене державне підприємство, яке належить до сфери управління Держгеокадастру.

Створення та функціонування Державного реєстру прав забезпечує Міністерство юстиції України, яке визначене Законом і держателем цього реєстру.

Враховуючи сутність і призначення реєстрації прав, наголосимо, що вона забезпечує передовсім оприлюднення прав на нерухоме майно, земельну нерухомість широкому заздалегідь не визначеному колу осіб у випадках, коли з фактичного стану речей наявність таких прав не є очевидною. На думку А. М. Мірошниченка, з якою ми цілком погоджуємося, функцію «фізичного» володіння

щодо об'єктів нерухомості виконує саме володіння «книжне». Отже, реєстрація прав, у тому числі земельних, відіграє визначальну роль, а реєстрація земельних ділянок – похідну, допоміжну. У зв'язку з цим остання має сенс лише як допоміжний інструмент для реєстрації прав і самостійного значення мати не повинна [9, с. 239–241].

Висновки. Питання захисту у сфері державної реєстрації прав є надзвичайно актуальним та важливим. Наведене вище схиляє до висновку щодо необхідності залишення однієї з двох реєстраційних процедур. По-перше, такий підхід дозволить зекономити певні бюджетні кошти і, враховуючи сучасні технології, виконувати ті завдання, які сьогодні спільно вирішують Держгеокадастр і Міністерство юстиції України. По-друге, це буде позитивно впливати на забезпечення земельних прав громадян та юридичних осіб. Так, для того, щоб оскаржити неправомірне рішення, дію або бездіяльність державного кадастрового реєстратора у сфері державної реєстрації прав на земельну ділянку особа повинна зібрати та надати відповідні докази (схеми, картки, довідки та ін.), які можна отримати тільки у тих же органів Держгеокадастру. Отже, це фактично ускладнює процедуру захисту земельних прав громадян та юридичних осіб у сфері реєстраційної діяльності.

Сьогодні вкрай необхідним є створення додаткових гарантій забезпечення земельних прав громадян та юридичних осіб, вирішення нагальних проблем, що виникають у сфері державної реєстрації, адже саме її здійснення спрямоване на охорону прав та інтересів суб'єктів земельних відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

- Кулинич П.Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні. Земельне право України. 2006. № 9. С. 30–39.
- Шульга М. Юридичні засади державної реєстрації земельних ділянок та земельних прав. Мала енциклопедія нотаріуса. 2012. № 3 (63). С. 55–61.
- Лейба Л. В. Земельні спори та порядок їх вирішення: монографія. Харків: Право, 2007. 160 с.
- Котелевець А. В., Лейба Л. В., Шульга М. В. Земельні спори: правові засади вирішення. Харків: Федорко, 2014. 214 с.
- Гринько С.В. Правові аспекти реєстрації прав на землю: монографія. Київ: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. 172 с.
- Філюк П. Т. Юридичне забезпечення захисту земельних прав громадян: монографія. Харків: Право, 2012. 192 с.
- Буракова А. М. Визнання недійсними рішень органів владних повноважень як спосіб захисту земельних прав: монографія. Харків: Юрайт, 2019. 188 с.
- Попов Ю.Ю. Система реєстрації прав на нерухомість: необхідне і достатнє врахування специфіки книжкового володіння. Українське комерційне право. 2015. № 14. С. 61–82.
- Мірошніченко А.М. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т.: т. 16. Земельне та аграрне право / редкол.: М.В. Шульга (голова), В.В. Носік, П.Ф. Кулинич (заст. голови) та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 239–241.