

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В УМОВАХ ЗАПРОВАДЖЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ

Оформлення права власності на земельні ділянки є для багатьох юридичних та фізичних осіб досить актуальним і проблематичним. Актуальним, тому що порівняно інститут права власності на земельні ділянки є достатньо новим для українських громадян. Адже вперше гарантії права власності на земельні активи забезпечив Земельний кодекс України, прийнятий в 2001 році. А проблематичним – тому що на сьогодні чимало нормативно-правових актів не відповідають, а деколи навіть суперечать положенням Земельного кодексу України. В результаті чого на практиці, під час оформлення права власності на земельні ділянки виникають проблеми, для вирішення яких потрібно достатньо багато часу. Вибір теми дослідження визначено актуальністю порушеної в ній проблеми, яка розглядалась в наукових роботах П.Ф. Кулинич, С.В. Гринько, О.О. Піфко, М.В. Шульги. Таким чином, правове регулювання реєстрації прав власності на земельні ділянки було предметом дослідження багатьох сучасних науковців. Проте ледве частка їх праць стосується висвітлення окремих аспектів за часів дії старого законодавства. Проаналізувавши діюче нормативно-правове регулювання в сфері державної реєстрації прав власності на землю, можемо виділити два достатньо нових нормативно-правових документа, а саме: Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Закон України «Про Державний земельний кадастр». Саме з прийняттям цих двох нормативно-правових актів відбулися суттєві зміни в порядку державної реєстрації прав на землю. Під час дії колишнього законодавства в сфері державної реєстрації прав власності на землю, формування земельних ділянок та оформлення прав на них здійснювалось шляхом ведення одного реєстру – Державного реєстру земель (що вело Державне агентство земельних ресурсів України та його територіальні органи), то після прийняття вищезазначених законів, таких реєстрів стало два, а саме: формування земельних ділянок фіксує Державний земельний кадастр, а оформлення прав на земельні ділянки – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Потрібно звернути увагу, що згідно статті 79 Земельного кодексу України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї в Державний земельний кадастр. Доцільно погодитись з О.О. Піфком, що ефективна реєстрація земельних ділянок неможлива поза земельним кадастром. Слід зазначити, що проведення державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі не надає ділянці юридичної властивості бути об'єктом цивільних прав (права власності, оренди), що зазначено в частині 9 ст. 79 Земельного кодексу України, де зазначено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Тобто земельна ділянка може бути об'єктом цивільних правочинів лише після внесення відомостей про неї до обох інформаційних баз даних: Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Ще одна особливість державної реєстрації речових прав на земельні ділянки може здійснюватись лише після державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Наявність у особи права на земельну ділянку підтверджується фактом проведення державної реєстрації такого права в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Відсутність у ділянки кадастрового номеру свідчить про істотний недолік її правового режиму. Він полягає в тому, що відомості про таку ділянку не внесені до Державного земельного кадастру, це означає, що на картографічних документах відсутнє позначення наявності такої ділянки на відповідній території. Згідно з «Прикінцевими перехідними положеннями» Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено правовий режим усунення вищезазначеного недоліку, а саме: державна реєстрація таких ділянок здійснюється в спрощеному порядку, на підставі технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі за заявою їх власників. А внесення інших відомостей про ці земельні ділянки здійснюється вже після державної реєстрації. Слід зазначити, що з початком дії Державного земельного кадастру, що наповнюється відкритим способом отримання інформації частина власників земельних ділянок постануть перед фактом, що звична площа та межі їх земельних ділянок є недійсними, оскільки не співпадають з правостановлюючими документами. З більш складними проблемами можуть зіткнутися ті власники земельних ділянок, щодо яких в процесі виконання землепорядних робіт буде з'ясовано, що належні їм ділянки значною мірою накладені на суміжні ділянки або повністю чи частково розташовані на водних об'єктах, лісових ділянках, в охоронних зонах та інших територіях, які згідно з чинним законодавством не підлягають приватизації. Що, в свою чергу, потягне значну кількість земельних спорів і судових проваджень. Отже, як видно з вищевикладеного матеріалу, перехідний етап зміни процедури реєстрації прав на земельні ділянки викличе багато питань не лише з юридичної точки зору, а також в сфері бухгалтерського обліку, в частині достовірної оцінки земельної ділянки і постановки такої земельної ділянки на баланс підприємства.