

*Лісова Тетяна Вікторівна*

к.ю.н., доцент кафедри земельного та аграрного права  
Національного університету “Юридична академія України імені Ярослава Мудрого”

## **ЗАПРОВАДЖЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОЇ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ: ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ**

В умовах проведення земельної реформи набуває особливого значення Державна реєстрація прав на землю, яка є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав власності, користування, зокрема права оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжуються внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Згідно зі ст. 196 Земельного кодексу України державна реєстрація земельних ділянок є складовою частиною державного земельного кадастру. Відповідно до ст. 202 Земельного кодексу державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель, який складається з двох частин: книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок; Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Правова регламентація земельних реєстраційних відносин за своїм змістом є досить складною. 1 липня 2004 р. Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який набув чинності лише 1 січня 2013 р. [1]. Відповідно до вищезазначеного Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно є єдиною державною інформаційною системою, що містить відомості про права на нерухоме майно,

їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав; нерухоме майно – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення; обтяження – заборона розпоряджатися та (або) користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів. Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру прав. Права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності цим Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов: якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав. Державна реєстрація прав є публічною, проводиться органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом. Держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Систему органів державної реєстрації прав становить спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерство юстиції України, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав. Держателем Державного реєстру прав є спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерство юстиції України. Адміністратором Державного реєстру прав є державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України, здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру

прав та відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних, що містяться у Державному реєстрі прав.

Наголосимо, що у зв'язку з прийняттям 7 липня 2011 р. Закону України «Про державний земельний кадастр» в Україні була запроваджена так звана «дуальна система» ведення кадастру і реєстрації прав [2]. При цьому одна структура веде базу даних на земельні ділянки, а інша – здійснює реєстрацію прав на них.

Відповідно до зазначеного Закону державний земельний кадастр є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Державна реєстрація земельної ділянки ж полягає у внесенні до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

За словами голови Державного агентства земельних ресурсів України С. Тимченка, земельний кадастр в Україні є високотехнологічним, прозорим і відкритим [3, 2].

Систему органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, становить центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи. Держателем Державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів і здійснює заходи із створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей у складі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів здійснюють державні кадастрові реєстратори. Саме вони перевіряють відповідність поданих документів вимогам законодавства; формують поземельні книги на земельні ділянки, вносять записи до них, забезпечують зберігання таких книг; здійснюють внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надають відмову у їх внесенні; присвоюють кадастрові номери земельним ділянкам; надають відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні; здійснюють виправлення помилок у Державному земельному кадастрі; передають органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки. З метою забезпечення реалізації положень закону України «Про державний земельний кадастр» Кабінетом Міністрів України 17 жовтня 2012 р. було прийнято постанову «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» № 1051, який визначає порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, а також механізм їх реєстрації [4].

Слід звернути увагу на те, що згідно зі ст. 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. При цьому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Відносини із інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав врегульовано Постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 118 [5].

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. // Офіційний вісник України. – 2004. - № 30. – Т. 1. – Ст. 1993.

2. Про державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 60. – Ст. 2405.

3. Тимченко С. 2013-й – рік впровадження національної кадастрової системи // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 12. – С. 2.

4. Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 89. – Ст. 3598.

5. Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру та органу державної реєстрації прав: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 118 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 15. – Ст. 544.