

ГК РФ не могут быть в полной мере применены к фермерскому хозяйству как корпорации семейного типа, что также должно найти отражение в новом Законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве.

**Шульга М. В.**

доктор юридичних наук, професор,  
завідувач кафедри земельного та  
аграрного права Національного  
юридичного університету імені  
Ярослава Мудрого,  
член-кореспондент НАПрН України

## ДО ПИТАННЯ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Чинне земельне та цивільне законодавство розрізняє державну реєстрацію земельних ділянок (ст. 202 ЗК України) та державну реєстрацію прав на нерухомість (ст. 182 ЦК України). В останньому випадку йдеться про державну реєстрацію права власності та інших речових прав на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення. До нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) ст. 181 ЦК України відносить земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Цивільним законодавством передбачено, що державна реєстрація прав на нерухомість є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.

Спеціальним Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції Закону від 11.02.2010 р.) встановлено, що у державному реєстрі прав реєструються права та їх обтяження на: земельні ділянки; підприємства як єдині майнові комплекси; житлові будинки; будівлі; споруди (їх окремі частини) тощо.

Водночас згідно із Законом України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. №36-13-VI державна реєстрація земельних прав — це внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй

кадастрового номера. Отже в даному випадку йдеться фактично про подвійний характер державної реєстрації об'єктів нерухомого майна — земельних ділянок: у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а також у Державному земельному кадастрі. Але у державному реєстрі реєструється суб'єктивне право особи на земельну ділянку, або обтяження цього права, а в Державному земельному кадастрі — сама земельна ділянка, як об'єкт права власності, права користування чи обмеженого права.

Як відомо, виникнення прав на земельну ділянку ст. 125 ЗК України пов'язує з моментом державної реєстрації цих прав (а не земельної ділянки), які реєструються у порядку, встановленому Законом України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Отже реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі не тягне за собою виникнення земельних прав у суб'єкта.

Поряд з виникненням права на земельну ділянку Земельний кодекс України (ст. 126) виокремлює оформлення речових прав на земельну ділянку. Цією нормою встановлено, що право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Якщо бути логічно послідовним, то треба визнати, що оформленню речових прав на земельну ділянку обов'язково має передувати формування даної ділянки в якості специфічного об'єкта цих прав.

Процедура формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав встановлена ст. 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України. Даною нормою передбачено, що формування земельної ділянки (як об'єкта цивільних прав) полягає у визначенні її як об'єкта цих прав та передбачає встановлення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Слід зазначити, що доповнення Земельного кодексу України статтею 79<sup>1</sup> згідно із Законом від 07.07.2011 р. свідчить про те, що віднесення Цивільним кодексом України (ст. 181) земельних ділянок до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) — це «ланки одного цивілістичного ланцюга». Слід зазначити, що земельні ділянки являють собою специфічну нерухомість, а не нерухоме майно. Специфічність цієї нерухомості полягає в тому, що вона є об'єктом природи і має не штучне, а природне походження. Земельна ділянка повинна розглядатися передовсім як об'єкт земельних, а не цивільних прав. Останні теж можуть стосуватися земельних ділянок, але переважно тих, які перебувають у власності (зокрема, приватній).

Формування земельних ділянок, як правило, здійснюється за проєктами землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Поділ та

об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, в результаті яких формуються нові земельні ділянки, здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

Сформована земельна ділянка підлягає державній реєстрації. Вона вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номеру. Об'єктом же цивільних прав ця земельна ділянка може виступати виключно з моменту державної реєстрації права власності на неї (ст. 79<sup>1</sup> ЗК України). Остання здійснюється пізніше, зокрема після прийняття рішення уповноваженим органом про надання ділянки та затвердження відповідного проекту землеустрою.

Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», прийнятою згідно із Законом України «Про Державний земельний кадастр», визначено процедуру та відповідні вимоги щодо ведення земельного кадастру. Зокрема, Порядком передбачено, що документи кадастру у паперовій формі, вкопійовані з кадастрової документації, відкриття Поземельної книги у паперовій формі створюються шляхом роздрукування їх електронної (цифрової) форми за допомогою програмного забезпечення.

Таким чином державна реєстрація земельної ділянки здійснюється на підставі розробленої та погодженої землевпорядної документації до прийняття рішення про затвердження цієї документації. Отже Поземельна книга відкривається, а кадастровий номер присвоюється земельній ділянці, якої як такої юридично ще не існує, оскільки рішення про надання (передачу) її поки що не прийнято, а державної реєстрації права на неї у встановленому порядку взагалі не відбулося.

Складується ситуація, коли у випадку необхідності зміни площі земельної ділянки, її меж та інших параметрів при вирішенні питання про надання (передачу) відповідним органом відкрита Поземельна книга та присвоєний кадастровий номер мають бути анульовані. Аналогічні наслідки можливі і у випадку, коли проект землеустрою не буде належним чином затверджений.

Отже чинне законодавство потребує удосконалення з огляду на те, що, по-перше, воно має гарантувати земельні права суб'єктам. Так, хоч

кожний аркуш Поземельної книги у паперовій формі засвідчується підписом кадастрового реєстратора та скріплюється його печаткою, гарантій щодо неможливості несанкціонованого втручання з метою зміни показників Поземельної книги в електронній (цифровій) формі Положення не містить. По-друге, закріплена законодавством подвійна система державної реєстрації земельних ділянок (у Держреєстрі прав і у Земельному кадастрі) актуалізує необхідність її належного обґрунтування. Вона породжує низку проблем, що, як слушно підкреслюють П. Ф. Кулинич, І. О. Новаковська та ін., потребують свого вирішення.

Насамкінець слід зазначити, що успішне функціонування реєстраційної системи у сфері земельних відносин визначається не її правовою або технічною довершеністю чи адміністративним дизайном, а тим, чи «гарантує вона права на землю та чи дозволяє швидкий, безпечний, прозорий та за помірних витрат обіг прав на землю і нерухомість» (Богорська декларація ООН, 1996 р.).

**Багай Н. О.**

кандидат юридичних наук, доцент  
кафедри трудового, екологічного  
та аграрного права

Прикарпатського національного  
університету імені Василя Стефаника

## **СОЦІАЛЬНИЙ РОЗВИТОК СЕЛА: ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**

Одним із пріоритетних напрямів сучасної аграрної політики є розвиток соціальної сфери села, адже процеси підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва та соціального відродження села є органічно пов'язаними.

Законодавче забезпечення соціального розвитку села здійснюється з допомогою нормативно-правових актів аграрного та інших галузей законодавства. У системі цих актів важливе місце належить Закону України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» від 17 жовтня 1990 р., з прийняттям якого соціальна сфера села стала самостійним об'єктом