

Теоретичні та практичні аспекти проведення державної реєстрації обмежень та обтяжень прав на землю

Цуркан В.В.

*асистент кафедри правового забезпечення АПК
Сумський національний аграрний університет
м.Суми, Україна*

Поняття «обмеження» та «обтяження» прав на землю довгий час мали своє обґрунтування лише в доктрині юридичної науки, проте, з розвитком законодавства в Україні дані поняття знайшли свого відображення і у законодавчому забезпеченні. Але наявне законодавче забезпечення понять «обмеження» та «обтяження» прав на землю не поставило фінальної точки, тому й досі можна зустріти суперечливі погляди в спеціальній літературі з приводу змісту та співвідношення згаданих понять.

У ч. 4 ст. 41 Конституції України зазначено, що право приватної власності є непорушним, ніхто не може бути протиправно позбавлений його[2]. Водночас у ч. 3 ст. 13 Основного Закону охарактеризовано, що власність зобов'язує і що вона не повинна використовуватися на шкоду людині та суспільству [2]. Крім того, відповідно до ч. 7 ст. 41 Конституції використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію й природні якості землі [2].

На галузевому рівні, теоретичні аспекти понять «обмеження» та «обтяження» прав на землю закріплені в цивільному та земельному законодавствах.

Земельним правом, як спеціалізованою галуззю права, приділено значну увагу виникненню, зміні та припиненню прав на землю, в тому числі обмеженню та обтяженню означених прав. Обмеження права користування земельними ділянками відображено у нормах глав 16, 17, 18 Земельного кодексу України (далі - ЗК), які регламентують право земельного сервітуту, правила добросусідства і встановлення обмежень прав на землю.

У відповідності до ст. 110 ЗК в редакції від 01.07.2015 року зазначено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження [1]. Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель: а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; ґ) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку [1, ст.111].

До переліку обмежень прав на земельні ділянки закон також відносить заборону провадження окремих видів діяльності. Найчастіше така заборона впливає з правового режиму охоронних зон (ст. 112 ЗК), санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗК), зон санітарної охорони (ст. 113 ЗК) тощо.

Не слід забувати і про земельні сервітути, як форму обмеження прав на землю, про що детально охарактеризовано в Главі 16 Земельного кодексу.

Земельним законодавством означено і той факт, що право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб [1, ст.110].

Статтею 111 ЗК регламентовано, що обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.

Так, цивільне законодавство пропонує визначення поняття «обтяження», як заборону 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 [4, ст. 2].

Проте, не зважаючи на правове закріплення понять «обмеження» та «обтяження» прав на землю, проблемним питанням залишається те, що деякі громадяни чітко не розуміють розмежування двох означених понять, що тягне за собою виникнення проблем в сфері земельного права, а саме порушення передбачених земельним законодавством прав та обов'язків суб'єктів земельних правовідносин.

Слід також звернути увагу на оновлення які було внесено до Земельного кодексу, а саме ч. 5 ст. 111 кодексу було змінено згідно із Законом № 497-VIII від 02.06.2015р. та викладено в новій, більш уточненій, редакції. Означеними змінами розширено сферу зазначень відомостей про обмеження у використанні земель. Нормою чітко передбачено, що відомості про охарактеризовані обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.

Законом України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. в редакції від 06.10.2015р. встановлено, що одним із об'єктів Державного земельного кадастру є обмеження у використанні земель. Слід мати на увазі, що до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про обмеження у використанні земель: вид; опис меж; площа; зміст обмеження; опис режимоутворюючого об'єкта - контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта); інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель [3].

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель здійснюється у формі: державної реєстрації обмежень у використанні земель, або ж внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі обмежень у використанні земель, безпосередньо встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Державна реєстрація обмеження у використанні земель здійснюється на підставі заяви чи то власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності або особи, на користь якої встановлені обмеження, - щодо обмежень, які стосуються використання

певної земельної ділянки; чи то органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, рішенням якого затверджена документація із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей про ці обмеження до Державного земельного кадастру, - щодо інших обмежень [3, ст.28].

Загалом, Закон «Про державний земельний кадастр» є тим нормативно-правовим актом, яким регламентовано основні засади та порядок внесення відомостей про обмеження прав на землю до Державного земельного кадастру.

В свою чергу, відповідно до ст. 182 Цивільного кодексу України, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації, яка здійснюється в порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004р., в редакції від 06.10.2015р. Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом. Такий порядок регламентовано Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 17.10.2013р. № 868, в редакції від 18.03.2015р.

Обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування [4, ст.4].

Порядок та особливості проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, в тому числі на земельну ділянку регламентовано п.п.73-80 включно Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 17.10.2013 № 868.

Проте, на даний час існують проблемні питання пов'язані з практичними аспектами проведення, в передбачених законодавством випадках, державної

реєстрації обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки, та порядку їх проведення. Виникнення даної проблеми є поверхневим, адже на законодавчому рівні існує закріплення порядку проведення реєстрації обмежень та обтяжень прав на землю, але виключне коло суб'єктів земельних відносин просто не розуміють як опановувати та реалізувати надані їм права та обов'язки. Вирішенню даного питання могло б слугувати навіть банальне поширення інформації в засобах масової інформації, сприяння та допомога працівників відповідних установ та, можливо, проведення семінарських та лекційних занять для громадян з приводу сформованих питань.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III-ВР. – (Законодавство України). [Електронний ресурс].– Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. – (Законодавство України). [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
3. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI–ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17/ed20120523>.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV–ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – (Законодавство України). – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
6. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.