

УДК 349.4 (447)

ІСНУЮЧІ РЕЄСТРАЦІЙНІ СИСТЕМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ У КРАЇНАХ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

Кристина СЛАНОВА,

аспірант кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

SUMMARY

The article is devoted to study of legal framework governing land rights registration system in European Union. It analyzes experience of European countries such as France, Spain, Great Britain, Denmark, Bulgaria, Latvia, Lithuania, Estonia, Czech Republic, Slovenia, Sweden in conduct of registration and cadastral systems and on this basis submitted proposals for improving civil registration system of Ukraine.

Key words: right of property, real estate, land plot, state registration, registration system.

АНОТАЦІЯ

Стаття присвячена вивченню законодавчої бази, що регулює реєстраційні системи земельних прав у країнах Європейського Союзу. В ній проведено аналіз досвіду європейських країн: Франції, Іспанії, Великобританії, Данії, Болгарії, Латвії, Литви, Естонії, Чехії, Словенії, Швеції у веденні реєстраційних та кадастрових систем, та на цій підставі вносяться пропозиції стосовно вдосконалення діяльності державної реєстраційної системи України.

Ключові слова: право власності, нерухоме майно, земельна ділянка, державна реєстрація, реєстраційна система.

Постановка проблеми. Державна реєстрація прав на земельну ділянку відіграє важливу роль у процесі реалізації функцій держави стосовно захисту прав власників, виступає чинником гарантування здійснення такого захисту, офіційного визнання і юридичного закріплення прав власників – фізичних і юридичних осіб на об'єкти нерухомого майна. Проте система реєстрації прав власності на земельні ділянки в Україні не розвинута і потребує реформування, що, насамперед, пов'язане із недосконалістю Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [1] та Закону України «Про Державний земельний кадастр» [2]. Триває дискусія з приводу того, що існування двох реєстрів (Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру) гальмує процес створення єдиної кадастрово-реєстраційної системи в Україні. У даний час систему реєстрації прав власності на земельні ділянки ще не можна назвати стабільною і налагодженою.

Питання вдосконалення реєстраційної системи знаходяться у полі зору вчених різних галузей науки. Представники правознавчої школи досліджують питання, пов'язані з нормативно-правовим забезпеченням ведення Державного земельного кадастру, зокрема із правовими засадами державної реєстрації прав на земельні ділянки. Серед них варто відзначити праці В.І. Андрейцева, П.Ф. Кулинич, В.В. Носіка, А.М. Мірошніченка, А.І. Ріпенка та інших учених. На нашу думку, актуальним і перспективним є дослідження А.І. Ріпенка, яке стосується питань запровадження «3D кадастрів» та тенденцій їх створення у зарубіжних країнах [5].

Більшість публікацій, присвячених вивченню досвіду ведення земельного кадастру в зарубіжних державах, припадає на кінець 90-х років минулого століття і перше десятиріччя нинішнього. Питанням технічної підтримки ведення Державного земельного кадастру, автоматизації земельно-кадастрових робіт, удосконалення Державного земельного кадастру для підтримки податкової та інвестиційної політики, розвитку інфраструктури ринку земель і нерухомості, адаптації європейських підходів до українських реалій присвячено праці М.О. Володіна, В.П. Єршова, М.Г. Лихогруда та інших авторів.

Необхідно відзначити дослідження Р.М. Панаса, М.С. Маланчука, які порівнювали підходи до ведення земельного кадастру в зарубіжних країнах – Австрії, Великій Британії, Данії, Іспанії, Австралії, Німеччині, Польщі, Росії, США, Франції, і в Україні. Ними запропоновані рекомендації щодо вдосконалення Державного земельного кадастру у нашій державі [4] з урахуванням вимог ринкової економіки. Привертає увагу дослідження Н.Ш. Хайрутдиной щодо технологій тривимірного кадастрування в зарубіжних державах (Данія, Ізраїль) та розроблення моделі одержання, зберігання й надання тривимірної кадастрової інформації з використанням міжнародного досвіду [6]. Таким чином, враховуючи важливість, малодослідженість і перспективи входження України до Європейського Союзу та дотримання стандартів і вимог щодо формування, ведення та оприлюднення даних земельного кадастру, набуває актуальності питання порівняння даних земельно-кадастрових відомостей зарубіжних країн.

Мета статті – ознайомлення та проведення аналізу законодавчої бази щодо реєстраційної системи земельних прав у країнах Європейського Союзу.

Виклад основного матеріалу. Досвід зарубіжних країн із розвинутими ринковими відносинами свідчить, що цілісна, стабільна та постійно діюча автоматизована система реєстрації прав на нерухоме майно є одним із головних елементів механізму регулювання майнових правовідносин. Незважаючи на національні особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки, для створених ними реєстраційних систем характерний ряд спільних принципів, які доцільно прийняти до уваги і при вдосконаленні вітчизняного законодавства.

У зв'язку з прийняттям 7 липня 2011 року Закону України «Про державний земельний кадастр» [2] в Україні була запроваджена так звана «дуальна система» ведення кадастру і реєстрації прав. При цьому одна структура веде базу даних на земельні ділянки, а інша – здійснює реєстрацію прав на них. Згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [1] держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, далі скорочено – Державний реєстр прав, є центральний орган виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав.

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. Формування інформації про зареєстровані земельні ділянки здійснюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру, інформації про зареєстровані права – програмного забезпечення Державного реєстру прав.

Орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про зареєстровані права, що містяться в Державному реєстрі прав, а саме про: суб'єкта права власності на земельну ділянку; суб'єкта речового права на земельну ділянку; державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельною ділянкою, права постійного користування земельною ділянкою, права оренди (суборенди) земельної ділянки, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Інформація про зареєстровані права надається одночасно з проведенням державної реєстрації права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельною ділянкою, права постійного користування земельною ділянкою, права оренди (суборенди) земельної ділянки, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Відповідно до п. 6 Регламенту надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру [3], далі скорочено – Регламент, передбачається надання інформаційного файлу про зареєстровані речові права на земельну ділянку, що містить відомості про внесені протягом дня до Державного реєстру прав записи про державну реєстрацію речових прав на земельні ділянки, зміни/виправлення, внесені до записів, надається Держземагентству не пізніше наступного робочого дня. Також, відповідно до п. 6 Регламенту інформаційний файл про зареєстровані земельні ділянки, зміни/виправлення, внесені до записів, надається Міністерству юстиції України не пізніше наступного робочого дня від дати державної реєстрації земельної ділянки.

На даний час питання передачі інформації про зареєстровані земельні ділянки, у тому числі відомості про зміни/виправлення внесені до записів, від Держземагентства до Міністерства юстиції України впроваджено. Однак реалізація заходів щодо надходження інформації до Держземагентства стосовно виправлень в записях про речове право, внесених Укрдержреєстром, знаходиться в розробці.

Досвід європейських країн у веденні реєстраційних та кадастрових систем нараховує близько двох сторіч. У кожній країні є свої особливості даних систем. У країнах Європи швидкими темпами відбуваються, а в більшості вже сталися, кадастрові реформи. Основною метою проведення цих реформ є приведення кадастрово-реєстраційних систем до єдиних стандартів. На сьогоднішній день у більшості країн ведеться система реєстрації прав на нерухомість на основі записів про земельні ділянки, тобто земельна ділянка та нерухомість, яка на ній розміщена, розглядаються як єдиний об'єкт.

У зв'язку із зазначеним цікавим є зарубіжний досвід функціонування реєстраційних систем для його впровадження в українське законодавство. Безумовно, у межах цієї публікації не можна розглянути досвід усіх європейських країн. Тому зупинимося лише на існуючих реєстраційних

системах земельних прав у деяких країнах Європейського Союзу. Такий розгляд є надзвичайно актуальним у контексті перспективи вступу України до складу країн Європейського Союзу.

У Франції, яка зберігає наполеонівську адміністративну систему, характерним є розділення та тісна взаємодія земельного кадастру і реєстру нерухомості. Кадастр і реєстр є підзвітними Міністерству національної економіки та фінансів. У земельному кадастрі зібрана лише необхідна для цілей обкладення податками інформація, згрупована за земельними ділянками. Нотаріальна база нерухомості Франції включає всі типи нерухомості (квартири, будинки, землі, комерційні приміщення та промислові будівлі). Параметри до цієї бази вносяться поступово. Туди занесені всі параметри, що стосуються місця розташування, технічних характеристик та цін компонентів власності.

Іспанія є ще однією країною з наполеонівською адміністративною системою, володіє Реєстром власності, куди записані права власності на землю, відомості про іпотеку, будь-які угоди, що стосуються прав власності, рішення про визнання недієздатності власника, орендатора. Взагалі в цій країні всі питання, пов'язані з реєстрами, покладаються на Генеральний директорат із реєстрів та нотаріусів. Директорат, у свою чергу, є підзвітним Держсекретарю з питань юстиції.

У Великобританії функціонує автоматизована система ведення реєстру прав на нерухоме майно, створена з урахуванням передового світового та європейського досвіду, із застосуванням сучасних технологій. Так, для Шотландії характерним є більший розвиток системи реєстрації прав, а не земельного кадастру. У **Шотландії** подібний реєстр називається Земельною книгою, де вписано картографічні дані та права власності на землю. Земельна книга є підзвітною Реєстрам Шотландії, – урядовому закладу, що є відповідальним за складання та ведення записів, відносно власності на землю.

У Данії характерним є тяжіння до створення єдиного, побудованого на основі точних, крупномасштабних топографічних карт, багатощабельного кадастру з централізованим реєстром власності. Створено, переважно, за німецьким зразком реєстраційної системи. З вересня 2009 року система реєстрації нерухомого майна (Цифровий реєстр земель) була повністю переведена у цифровий формат. Реєстр є підзвітним судовій адміністрації.

У Болгарії реєстраційна система нерухомості та землі має назву «Кадастр і реєстр власності». Кадастр містить інформацію про земельну нерухомість, незавершене будівництво, документи, які підтверджують права або передачу у власність, або зміни (припинення) права на нерухоме майно, або викупу іпотеки на них. Даний кадастр є підзвітним агентству геодезії, картографії та кадастру. Ще одним новим правилом із жовтня 2009 року є внесення всіх укладених шлюбних контрактів до «Реєстру речових відносин між подружжям».

У Латвії в Державному кадастрі нерухомого майна знаходяться відомості про розташування власності, витяги з земельного кадастру, район будівель і споруд, реальну вартість майна, сервітути та обмеження, також дані про законного власника або користувача. Даний кадастр підпорядковується Державній земельній службі.

У Литві кадастр об'єктів нерухомості підпорядкований Державному підприємству «Центр реєстрів», яке є товариством з обмеженою цивільною відповідальністю і зареєстроване на основі державної власності. Дане підприємство також контролює реєстр юридичних осіб, до якого внесена інформація про юридичних осіб, також дані про фізичних осіб, які мають право укладати угоди від імені юридичної особи, разом із їхніми зразками підписів, фінансова звітність, звіти по оцінюванню майна, відомості про правовий статус (банкрутство, реорганізація) і подібне.

В Естонії існує Земельна книга країни, яка містить кадастрову інформацію, інформацію про відносини власності, обтяження, обмеження, права користування, іпотеку тощо.

Земельний реєстр **Чехії** містить кадастрові карти, дані про земельні ділянки, будівлі, квартири та нежитлові приміщення, власників та інших бенефіціарів, правові відносини та інші відносини, передбачені законом. Підпорядковується реєстр чеському Управлінню з геодезії, картографії та кадастру. Кадастр нерухомості **Чеської Республіки** – ключовий державний заклад, що здійснює контроль за порядком реєстрації об'єктів нерухомості на землі Чехії, постановку їх на облік, внесення змін на кожний вид нерухомості або на земельну ділянку. Всі іноземці, котрі проживають на землі Чехії, або які збираються переїхати туди зі статусом посвідки на проживання, зштовхуються з цим закладом.

Під час звернення до консульства Чехії іноземний громадянин має надати документ (договір оренди) нерухомості для проживання у Чехії. Одночасно з цим до договору оренди прикріплюється виписка на відмічений у договорі об'єкт нерухомості з даними адреси місця розташування, даними власника та даними всіх попередніх власників. Так само, новий власник має довести, що знає всю історію переоформлень будинку і про участь попереднього хазяїна в іпотечному кредиті або судових вирішеннях суперечок; про документацію з точними розмірами та типом побудови об'єкта. Будь-який об'єкт нерухомості має ще внутрішній кадастровий номер.

У **Словенії** відомості по землі, у тому числі дані власника, чи знаходиться земля в іпотеці, знаходяться у Земельному кадастрі. Кадастр підпорядкований Верховному суду Республіки Словенія.

У **Швеції** діє система «Шведський банк даних про нерухомість». Ця система була створена для раціональної і ефективної реєстрації землі та нерухомості, а також для легкого доступу до бази даних. Вищезазначена система пропонує широкий діапазон можливостей, адже до складу Банку даних входять кілька базових реєстрів: реєстр нерухомого майна, реєстр прав, реєстр будівель та споруд, реєстр координат, адресний реєстр тощо. Основна мета створення системи Банку даних полягає в тому, що користувач має можливість отримати інформацію загального характеру про права та обтяження, пов'язані з конкретним об'єктом нерухомості.

Характерною особливістю Шведського банку даних є граничний обсяг інформації, яка надходить до бази з інших реєстраційних систем від державних та місцевих органів. Тобто формування Банку даних здійснюється значною кількістю органів по всій країні, що відповідають за ведення реєстрів у межах своєї юрисдикції. Громадськість повністю задоволена існуванням такої системи, адже для неї створена можливість доступу до інформаційних ресурсів, баз даних, які містять всю необхідну інформацію про об'єкти рухомого та нерухомого майна, іншу потрібну інформацію.

Слід звернути увагу на те, що економічні та політичні зміни у європейських країнах, процеси глобалізації, які призводять до активізації ринків нерухомості, зростання вимог до оперативності, точності та обсягу інформації про нерухоме майно, призводять і до змін реєстраційних систем європейських країн. Перехід від децентралізованої системи ведення системи до централізованої стався з декількох причин. Деякі з них це: автоматизація обліку реєстраційної системи, зростання обсягу та складності реєстраційних бізнес-процесів. Внаслідок цього було сформовано єдині інформаційні ресурси на рівні держави. Конкретні проекти з централізації та автоматизації реєстраційного обліку реалізуються або успішно завершені у Данії, Швеції,

Нідерландах. Об'єднання функцій ведення реєстрації прав та картографічної діяльності у рамках однієї організації – одна з найважливіших тенденцій розвитку реєстраційних систем зарубіжних країн.

Найвагомішим проектом міжнародного співробітництва в області систем реєстрації на сьогодні є проект EULIS (European Land Information Service). У проєкті беруть участь Австрія, Швеція, Нідерланди, Англія та Уельс, Литва та Ірландія. Основне завдання проєкту – надати можливість пошуку інформації через Інтернет у режимі on-line по реєстраційним системам європейських країн. Реєстраційні інформаційні системи країн-учасників працюють одночасно у якості постачальників та розповсюджувачів інформації для порталу.

Висновки. Отже, на прикладі деяких країн Європи можна пересвідчитися у тому, що кадастрово-реєстраційні системи надійно функціонують як у випадках їхнього ведення одним, конкретно-визначеним державним органом, так й у випадках спільного ведення декількома органами в межах їхньої компетенції. При цьому ефективність функціонування різних систем залежить виключно від правового механізму, визначеного державою. Це вимагає зосередження зусиль органів державної влади на побудові повноцінної нормативної бази для остаточного запровадження ефективної реєстраційної системи.

Головним чинником ефективності ведення реєстраційної системи є чітко передбачений законодавством простий і доступний механізм отримання та використання громадянами інформації про права на нерухомість і земельні ділянки, що, в свою чергу, забезпечує інтенсивний розвиток інвестиційної діяльності на ринку нерухомості.

Враховуючи прийняту Концепцію реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, набутий в країнах Європейського Союзу досвід використання земельно-майнових ресурсів є особливо важливим для України в цілому та особливо для її регіонів. Він є надзвичайно актуальним у контексті перспективи вступу України до складу країн Європейського Союзу.

Список використаної літератури:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
2. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 року // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
3. Регламент надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, затверджений наказом Мін'юсту та Мінагрополітики України від 3 грудня 2012 року № 1779/5/748 зі змінами, внесеними згідно з наказом Мін'юсту від 5 серпня 2014 року № 1283/5/291 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 95. – Ст. 3862.
4. Панас Р.М. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України / Р.М. Панас, М.С. Маланчук // Геодезія, картографія і аерофотознімання. – 2008. – Вип. 70. – С. 68–75.
5. Ріпенко А.І. Тривимірний земельний кадастр: проблеми міжгалузевого правового регулювання та перспективи запровадження в Україні / А.І. Ріпенко // Землевпорядний вісник, 2010. – № 8. – С. 14–21.
6. Хайрудинова Н.Ш. Методологические основы внедрения 3д кадастра в Казахстане на примере зарубежных стран: автореф. дис. на соиск. акад. степ. магистра по специальности № 0905 – «Кадастр» / Н.Ш. Хайрудинова. – Республика Казахстан, г. Усть-Каменогорск, 2011. – 14 с.