



УДК 349.41

Т. М. Лебедєва

ПРАВОВІ ЗАСАДИ РЕЄСТРАЦІЇ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

Проведено аналіз норм законодавства та положень доктрини земельного права, що стосуються державної реєстрації обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки. Уточнено зміст понять «обмеження» та «обтяження» прав на землю. Визначено види обтяження прав на земельні ділянки, що підлягають державній реєстрації.

Ключові слова: державна реєстрація, обмеження у використанні земель, обтяження прав на землю, речове право на землю, земельний сервітут.

Постановка проблеми. Вільному здійсненню суб'єктивного речового права на земельну ділянку може перешкоджати достатньо широке коло обставин, різних за своєю правовою природою, починаючи від положень загальних принципів права та нормативних приписів і закінчуючи правами інших осіб на майно речового чи зобов'язального характеру або накладеними заборонами (арештами) щодо відчуження чи користування цим майном. Гарантом захисту інтересів власників відповідних прав має бути державна реєстрація обмежень та обтяжень прав на земельну ділянку. За її відсутності

© Лебедєва Т. М., 2015

володільці речових прав і особи, на користь яких права обтяжені чи обмежені, позбавляються певного засобу захисту своїх прав. Набувачі ж земельних ділянок позбавляються можливості отримання інформації про обтяження або обмеження земельної ділянки з незалежного джерела, яким є реєструючий орган. Чинне законодавство, на жаль, чітко не врегульовує питання реєстрації обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки.

Стан дослідження. В науці земельного права існують дослідження проблем державної реєстрації прав на земельну ділянку. Це доробки таких учених, як В. І. Андрейцев, Д. В. Бусуйок, С. В. Гринько, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко, В. І. Семчик, М. В. Шульга та ін. Однак проблемні питання реєстрації обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки досліджені не були.

Метою цієї статті є аналіз існуючої системи державної реєстрації обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки та надання пропозицій для вдосконалення вітчизняного законодавства в цій сфері.

Виклад основного матеріалу. Останнім часом законодавець ухвалив ряд норм щодо необхідності реєстрації обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки. Так, прийнятий у редакції від 11 лютого 2010 р. закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [1] передбачає обов'язковість державної реєстрації речових прав та обтяжень на нерухоме майно, в тому числі і на земельні ділянки. У статті 2 цього Закону зазначається, що 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 (далі – Державний реєстр прав). А обтяження визначається як 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. Законом, на жаль, не розмежовано словосполучення «та/або» щодо розпорядження та користування майном через обтяження, тому це ускладнює однозначне сприйняття визначеної категорії [2, с. 301].

У свою чергу Земельний кодекс України [3] на сьогодні розділяє категорії «обмеження у використанні земель» та «обтяження прав на земельні ділянки», однак, на жаль, не надає їх визначень. Згідно зі ст. 111 цього Кодексу обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації (абз. 1 ч. 4). Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі прав у порядку, встановленому законом (ч. 3).

Слід зазначити, що сутність та зміст категорій «обмеження» та «обтяження» у колі науковців розкривається по-різному. П. Ф. Кулинич, розкриваючи зміст категорії «реєстрація прав на землю», всупереч законодавству не розрізняє за змістом категорії «обмеження» та «обтяження» прав на земельні ділянки. Він зазначає, що державна реєстрація прав на землю 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 прав [4].

У своїй монографії Д. В. Бусуйок зазначає, що «є всі підстави стверджувати, що обтяження прав на землю є різновидом обмежень прав на землю» [5, с. 36].

Аналогічно В. К. Гуревський не розділяє за змістом обтяження та обмеження прав на земельні ділянки. Так, обмеження за змістом правовідносин він поділяє на: ті, які надають право користуватись чужою земельною ділянкою; ті, які забороняють здійснювати певні дії на власній земельній ділянці; ті, які є поєднанням перших та других [6, с. 87].

У контексті питання різниці між обмеженням прав на земельні ділянки та обтяженням права власності варта уваги позиція дореволюційного вченого Д. І. Мейера. Обмеження, на його думку, встановлюються актами органів державної влади таким чином, що із суб'єктивного права власності не здійснюється виділ правомочностей на ті предмети, яких стосуються обмеження. Водночас при обтяженні права власності відбувається виділ тієї чи іншої частини із суб'єктивного права власності актом самого власника і представляється не власне обмеженням права власності, а правомочністю у його здійсненні, що є проявом права розпорядження власника. При знищенні обмеження, що існує для права власності, обсяг такого права власності розшириться, а при знищенні речового права обсяг прав власника не розширюється і назавжди залишається однаковим. Властивість права власності розширюватися в міру усунення обмежень Д. І. Мейер називає пружністю права власності [7, с. 268].

Ну думку В. В. Носіка, обмеження стосуються суб'єкта права і спрямовані на вчинення землевласником певних дій, утримання від них або терпіння з метою забезпечення прав третіх осіб. Натомість обтяження права власності на землю характеризуються такими ознаками: стосуються земельної ділянки як об'єкта права; встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб у такій діяльності в порядку, передбаченому законом чи договором; поєднуються з правами третіх осіб на цю ділянку, що ускладнює, утруднює, перешкоджає власнику вільно здійснювати свої правомочності, накладає на нього тягар зайвих обов'язків, пов'язаних із використанням такої ділянки чи необхідністю звільнення земельної ділянки від обмежувальних умов [8, с. 246].

А. М. Мірошніченко зазначає, що спроба розмежування обмежень та обтяжень виявилася невдалою. Принаймні частина з наведених обмежень насправді складає зміст земельних сервітутів, які ст. 4 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» прямо віднесені до обтяжень прав на землю. Одночасна їх класифікація як обмежень може створити лише зайві проблеми на практиці. На думку вченого для виникнення таких «обмежень-обтяжень» цілком достатньо їх реєстрації як обтяжень відповідно до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», додаткова реєстрація як обмежень у Державному земельному кадастрі не відповідає їх природі та є зайвою [9].

Погоджуємося з А. М. Мірошніченком у тому, що в законодавстві існують певні неузгодженості при розмежуванні категорій «обмеження» та «обтяження» прав на землю, і все ж таки підтримуємо позицію більшості науковців, які розглядають обмеження та обтяження прав на землю як різні правові категорії. Обтяження прав на земельні ділянки випливають з прав іншої особи на земельну ділянку і встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб у такій ділянці, тоді як обмеження прав на землю – це звуження меж суб'єктивного права, що не випливає з права іншої особи.

Щодо обмежень прав на землю слід зазначити, що державній реєстрації підлягають лише спеціальні обмеження, тобто такі, що стосуються конкретної земельної ділянки, на відміну від загальних обмежень, що встановлені для всіх земель, та особливих обмежень, що стосуються певної групи земель [10, с. 279].

Стаття 111 Земельного кодексу України в ч. 2 закріплює закритий перелік обмежень, які можуть бути встановлені законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду, а саме: 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 установленний час і в установленому порядку.

Земельний кодекс передбачає, що обмеження у використанні земель, які безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені (абз. 2 ч. 2 ст. 111). Тож аналіз цих норм законодавства дозволяє стверджувати, що реєстрації підлягають лише обмеження, передбачені ч. 2 ст. 111 Земельного кодексу, які встановлені договором або рішенням суду.

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються в схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимотворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про ці обмеження вносяться до Державного земельного кадастру (ч. 5 ст. 111 Земельного кодексу України).

Стаття 111 Земельного кодексу України передбачає, 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 (ч. 1). Дещо повторимось, зазначивши, що згідно з ч. 2 цієї статті реєстрації підлягають всі обтяження, крім тих, які встановлені *законом*.

Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 [11], містить окремі розділи щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно. При цьому чіткого переліку обтяжень, що підлягають державній реєстрації, в законодавстві не встановлено. Так, закон України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не містить переліку обтяжень прав на землю, що підлягають реєстрації. Відповідно до ч. 2 ст. 11 цього Закону кожний розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про нерухоме майно, право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права, інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав. Також звертає на себе увагу те, що перелік обтяжень, наведений у п. 4 ч. 1 ст. 4 Закону про реєстрацію, сформульований як відкритий, тому що після податкової застави стоять слова «та інші обтяження».

Згідно з наукою земельного права під обтяженнями можна розуміти як речові та зобов'язальні права, так і накладення заборони на відчуження земельної ділянки при посвідченні відповідного договору [5, с. 142]. Основним видом обтяження виступають права третіх осіб. Виходячи з того факту, що всі речові права, крім права власності, є правами на чужу річ, можна зробити висновок, що всі речові права (крім права власності) є обтяженнями права власності (залог,

сервітут, оренда тощо). Коли ми говоримо про обтяження речового права у вигляді наявності на майно прав третіх осіб, ми маємо на увазі речові права третіх осіб на конкретну річ, тобто ми маємо справу з речовими обтяженнями [12].

Приватні обтяження, на думку І. В. Мироненка, можна розділити на дві групи: речові права на чуже майно та зобов'язальні права. Речовими правами на чуже майно, що, обтяжуючи земельні ділянки, одночасно обмежують права їх власників, виступають права земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію тощо. До групи зобов'язальних прав, що виступають як обтяження земельних ділянок, належать права кредиторів за договорами іпотеки, оренди, ренти, довічного утримання тощо. Публічними виступають обтяження, які на підставі індивідуально-правових актів в адміністративному чи судовому порядку виникають щодо індивідуально визначених земельних ділянок (заборона відчуження чи арешт) або щодо всіх активів певної особи, включаючи земельні ділянки (податкова застава, накладення арешту на все майно особи) [13].

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачають реєстрацію сервітуту, суперфіцію та емфітевзису не як обтяжень прав на землю, а як речових прав на нерухоме майно. Тож, відомості про речові права на чуже майно, що обтяжують земельні ділянки, та відомості про інші обтяження прав на земельні ділянки вносяться до різних розділів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

На нашу думку, в законодавстві слід закріпити перелік обтяжень прав на земельні ділянки з метою уникнення звуження межі свободи носіїв суб'єктивних речових прав на землю та захисту прав осіб, на користь яких права на землю обтяжені чи обмежені.

Висновки. На сьогодні існує необхідність удосконалення законодавства у сфері державної реєстрації обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки. По-перше, існує нагальна потреба в законодавчому визначенні понять «обмеження» та «обтяження» прав на земельні ділянки, по-друге, необхідно передбачити перелік обтяжень прав на землі, що підлягають державній реєстрації.

Список використаних джерел: 1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : закон України від 1 лип. 2004 р. № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>. 2. Красногор О. В. Обтяження нерухомого майна: сучасний стан та перспективи для вдосконалення законодавчого закріплення / О. В. Красногор // Право і Безпека. – 2011. – № 2. – С. 301–305. 3. Земельний кодекс України : закон України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. 4. Кулинич П. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади / Кулинич Павло // Юридичний журнал. – 2005. – № 11 (41). – С. 35–42. 5. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України : монографія /

Д. В. Бусуйок. – Київ : Юрид. думка, 2006. – 144 с. 6. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення : монографія / В. К. Гуревський. – Одеса : Астропринт, 2000. – 136 с. 7. Мейер Д. Н. Русское гражданское право : [в 2 ч.] / Д. Н. Мейер. – М. : Статут, 2003. – 831 с. 8. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія / В. В. Носік. – Київ : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с. 9. Мірошніченко А. М. Поняття обмежень та обтяжень прав на землю [Електронний ресурс] // Земельне право України : підручник / А. М. Мірошніченко. – Київ : Алерта ; Центр уч. літ., 2011. – 680 с. – Гл. 1 розд. VI. – Режим доступу: <http://www.amm.org.ua/ua/study-book/9-restriction-incumbrance/82-restriction-incumbrance>. 10. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / [Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.] ; за заг. ред. В. В. Медведчука. – Київ : Юрінком Інтер, 2004. – 656 с. 11. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень : затв. постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовт. 2013 р. № 868 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-p>. 12. Сулейменов М. К. Обременение вещных прав в гражданском обороте / М. К. Сулейменов, Ю. Г. Басин. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30002473. 13. Види обмежень права власності на землю [Електронний ресурс] / МIRONENKO I. V. // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. – 2008. – Вип. 20. – С. 107–111. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/apvchzu_2008_20_16.pdf.

Надійшла до редколегії 22.10.2015



Лебедева Т. Н. Правовые основы регистрации ограничений и обременений прав на земельные участки

Проведён анализ норм законодательства и положений доктрины земельного права, которые касаются государственной регистрации ограничений и обременений прав на земельные участки. Уточнено содержание понятий «ограничения» и «обременения» прав на землю. Определены виды обременений прав на земельные участки, которые подлежат государственной регистрации.

Ключевые слова: государственная регистрация, ограничения использования земель, обременения прав на землю, вещественное право на землю, земельный сервитут.

Lebedieva T. M. Legal basis of registering restrictions and encumbrances of the rights on land spots

State registration of restrictions and encumbrances of the rights on land spot is a mean to protect the rights of holders of material rights on land spot and people for whom those rights are encumbered or restricted. The current legislation, unfortunately, does not regulate explicitly the registration restrictions and encumbrances of land rights. The objective of this article is the analysis of existing system of state registration of restrictions and encumbrances of land rights and provision of propositions for the improvement of national legislation in this area.

Studying the legal nature of the categories of «restrictions» and «encumbrances» of land rights the author supports the position of scholars who consider

them as different legal categories. Encumbrances of land rights arise from another person's rights on land and are established to ensure the interests of third parties in this land spot, while restrictions of land rights – is narrowing the limits of subjective law, which does not follow from the rights of another person.

While studying the issue it is found out that only restrictions established by a contract or court decision and under paragraph 2 of the Article 111 of the Land Code of Ukraine should be registered.

Besides, information about material rights for strange property that encumbrance land spots, and information about other encumbrances of the rights on land spots are submitted to various sections of the State Register of the Rights on Real Estate.

In the conclusion the author has stressed on the need to improve legislation in the sphere of state registration of restrictions and encumbrances of land rights. Firstly, there is a need for a legislative definition of the concepts of «restrictions» and «encumbrances» of land rights; secondly, there should be a list of encumbrances of land rights, which are subject to state registration.

Keywords: state registration, land-use restrictions, encumbrances of the rights to land, material right on a land, land servitude.

