

розділ про забезпечення екологічної безпеки у плануванні та забудові населених пунктів, де передбачити загальні принципи і пріоритети екологічної безпеки у плануванні і забудові міст України, закріпити вимоги екологічної безпеки в цій галузі та ефективний механізм правового забезпечення останньої.

Таким чином, можна зробити висновок, що правовий режим земель у межах населених пунктів має закріплюватись на основі планування територій з урахуванням вимог чинного законодавства України щодо формування національної екологічної мережі, а також на основі пріоритетності вимог екологічної безпеки під час зонування земель.

Список використаної літератури:

1. Про екологічну мережу : Закон України від 24.06.2004 № 1864-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 45. – Ст. 502.
2. Галятин М. Ю. Зонирование – способ правового регулирования земельных отношений в США / М. Ю. Галятин [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.law.edu.ru/article/article.asp?articleID=186961>. – Загл. с экрана.
3. Ільїна Н. Л. Організаційно-правові засади забезпечення екологічної безпеки у плануванні та забудові міст України : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. Л. Ільїна ; Київський національний університет імені Т.Г.Шевченка. – К., 2008. – 206 с.

*Ковач Д.Л.
аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національного університету «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»*

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮВ УКРАЇНІ ТА ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АСПЕКТ

Система реєстрації прав на землю у світі має свої відмінності. За характером реєстрації всі реєстраційні системи можна умовно поділити на кілька груп: а) систему реєстрації документів, або систему реєстрації угод («Registration of Deeds»), яка передбачає внесення до реєстрів відомостей про нерухоме майно, не гарантованих державою або недержавною організацією (характерна для Франції, Бельгії, Люксембургу, колишніх французьких колоній, США та ін. країн); б) систему реєстрації титулів, яка передбачає визнання,

підтвердження, захист та гарантування прав на нерухоме майно, які у багатьох випадках виникають в момент реєстрації [1, с.620].

В цілому загально визнано, що більш раціональною є система реєстрації титулів, яка забезпечує набагато більшу усталеність прав на нерухомість та краще відповідає потребам обігу. Виникнення, зміна та припинення речових прав на землю ґрунтується лише на записах у поземельну книгу. Система реєстрації титулів побудована таким чином, що помилки при внесенні записів у поземельну книгу практично виключаються, оскільки відбувається прискіплива перевірка всіх даних, які знаходяться в основі запису. Для цього поземельна книга, являє собою публічний реєстр, який ведеться в районних судах, в який на основі даних земельного кадастру та інших документів заносяться права на земельну ділянку, а також майнові права, пов'язані із земельною ділянкою.

Після перевірки всі дані заносяться в поземельну книгу та складається спеціальне посвідчення — атестат права. Він виготовляється в двох екземплярах, які мають однакову юридичну силу. Один з них видається право володільцю, а другий залишається в поземельній книзі.

У порівнянні з викладеним при реєстрації документів усі угоди, які стосуються нерухомості, реєструються в установах реєстрації документів. Там же залишається на збереження копія зареєстрованого документа. При кожній черговій угоді з нерухомістю з'являються нові документи, які ніби накладаються на раніше зареєстровані. Потенційний покупець може переглянути в реєстрі всі документи, які опосередковують весь ланцюг переходу прав на нерухомість з метою переконатися, що продавець має право здійснювати продаж. Наявні в реєстрі дані дають змогу з'ясувати, яким чином та на яких підставах продавець набув власність. Перевірка зазвичай починається з останньої угоди, а потім аналізуються всі попередні угоди.

Цікавим є той факт, що в деяких штатах США приватні реєстри обслуговуються страховими компаніями, які здійснюють страхування титулу, яке гарантує відшкодування збитків, які можуть виникнути у зв'язку з виявленням недоліків титулу прав на нерухомість.

Суттєвих змін зазнали правила державної реєстрації прав на нерухоме майно, в тому числі і земельні ділянки в Україні. До 1 січня 2013 р. в Україні формування земельних ділянок та оформлення прав на них здійснювалось шляхом ведення одного реєстру — Державного реєстру земель (який вело Державне агентство земельних ресурсів України та його територіальні органи). Право власності посвідчувалось державним актом, а також цивільно-правовою угодою або свідоцтвом про право спадщини.

Після 1 січня 2013 р. таких реєстрів уже є два, а саме: формування земельних ділянок фіксується в Державному земельному кадастрі, а оформлення прав на земельні ділянки — у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Оформлення права власності на нерухомість (зокрема, земельні ділянки) тепер відбувається з видачею відповідних свідоцтв про право власності на нерухоме майно, які формуватимуться в процесі державної реєстрації прав та видаватимуться державними реєстраторами разом із витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відтепер, при вчиненні правочинів та інших дій щодо земельних ділянок їх власники та користувачі мають подати документ, який підтверджує наявність у них відповідного права. Таким документом, як передбачено ст. 28 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», є Витяг з Державного реєстру прав, який надається власникам земельних ділянок на підставі поданої заяви до відповідної реєстраційної служби.

Отримати такий Витяг можна лише при наявності (або після внесення) відомостей про земельну ділянку в обох інформаційних базах даних — Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки може здійснюватися лише після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визнає всі права на земельні ділянки, які були зареєстровані до 1 січня 2013 р. Однак у власників земельних ділянок можуть

виникнути непоодинокі проблеми у разі, якщо така ділянка не має кадастрового номера (або інформація про нього відсутня в Державному земельному кадастрі).

У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного земельного кадастру, їх державна реєстрація здійснюється у спрощеному порядку — на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Впровадження Національної кадастрової системи дало можливість значно спростити цю процедуру. Як і раніше, спершу громадянин звертатиметься до відповідного органу державної влади або місцевого самоврядування із заявою для прийняття відповідного рішення щодо виділення йому земельної ділянки. Коли такий дозвіл є, формується пакет необхідної землевпорядної документації. Відтак, громадянин звертається у територіальний орган Держземагентства до кадастрового реєстратора. Тут ділянці присвоюється кадастровий номер та проводиться її реєстрація.

Законодавством передбачено, що заяву про державну реєстрацію прав на земельну ділянку в електронному вигляді від імені землевласника може подати державний кадастровий реєстратор. За результатами заяви, орган державної реєстрації прав надсилає державному кадастровому реєстратору документи для видачі заявнику.

Отже, державою створені сприятливі умови для оформлення речових прав на земельні ділянки. Нова система є результатом комплексної реформи у сфері реєстрації речових прав на нерухомість та їх обтяжень, що запроваджується урядом України протягом декількох останніх років з метою адаптації вказаної системи до стандартів Євросоюзу.

Література:

1. Мірошніченко А. М. Земельне право України: - К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. – 712 с.