

Determine the amount of compensation for moral damage yourself. Of course, in determining the amount of moral damages should take into account a variety of factors, including those listed in Art. 23 of the Civil Code.

To develop techniques for calculating moral damages for use in judicial practice. This will facilitate the work of judges in determining the amount of such compensation and ensure full protection of rights and freedoms.

Thus guided by principles of reasonableness and fairness of the courts must reinforce the right to deviate from the specified values and coefficients of non-pecuniary damage, leaving the last mentioned recommendation. Reason recommendatory methods of calculating moral damages that situations related to cause moral damage is very much making it impossible to fully take into account all occasions.

Key words: *protection of civil rights and interests, the amount of moral harm, compensation, method of calculating the moral harm.*

Стаття надійшла 4 грудня 2013 р.

УДК 349.418(477)

Л. В. Мелех

ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК І ПРАВ НА НИХ ЗА ЧИННИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ

Розглянуто правові аспекти реєстрації земельних ділянок і прав на них як один із видів гарантії законності. Акцентовано, на основі якої законодавчої бази здійснюється процес реєстрації земельних ділянок і особливості реєстрації прав власності на них у сучасних умовах правової системи України. Простежено процес правової реєстрації земельних ділянок різними органами державної влади. Аргументовано, що взаємна юридична відповідальність держави та її громадян у сфері земельних відносин є надійною запорукою демократичності, стабільності і законності в розвитку правової держави.

Ключові слова: *земельні ділянки, державна реєстрація, законність, право власності, речові права, нерухоме майно.*

Постановка проблеми. Законність у сфері земельного законодавства і аграрного права загалом, чітка нормативно-правова база є важливими аспектами не лише стабільності виробничих процесів і відносин у цій сфері, але і одним із головних чинників соціальної

стабільності суспільства і функціонування держави. Необхідно глибше і повніше дослідити правові аспекти реєстрації земельних ділянок та прав на них, відобразити основні аспекти формування нормативно-правової бази у сфері аграрних відносин, довести, що правові аспекти реєстрації земельних ділянок і прав на них є критеріями оцінки права і методологічною основою подальшого його удосконалення.

Стан дослідження. Окремі правові аспекти реєстрації земельних ділянок і засобів її правового забезпечення були предметом дослідження юристів, а саме: В. І. Андрейцева, Л. Д. Грекова, Д. В. Бусуйко, О. А. Вівчаренка, М. М. Бахуринської, І. А. Дмитренко та ін. Однак, попри важливе значення ідей, обґрунтованих у працях цих учених, слід зазначити, що методологічні аспекти реєстрації земельних ділянок потребують і подальшого розвитку, і конкретизації до певної сфери юридичної діяльності.

Мета статті полягає у тому, щоб аргументувати важливість правових аспектів юридичної реєстрації земельних ділянок. Цей процес є важливим елементом соціально-економічного життя держави, його чітке правове врегулювання сприяє стабільності суспільства, його економічному добробуту. У статті розглянемо юридичну складову застосування реєстрації земельних ділянок згідно з сучасною нормативно-правовою базою України.

Виклад основних положень. Перехід до ринкових відносин і безпосереднє функціонування ринкового механізму неможливі без скасування принципу тоталітарного режиму, згідно з яким інститут права володіння, користування та розпорядження майном обмежувався адміністративними нормами і всупереч здоровому глузду відображений у сучасному законодавстві у формі неконституційного адміністративного провадження з реєстрації конституційних прав, під егідою їх визнання та захисту, що суперечать Конституції України [1, с. 8]. Дотримуючись конституційного принципу верховенства права, слід визначити, що законодавчі положення стосовно реєстрації прав не сприяють забезпеченню реалізації інтересів держави та людини, а тому вони потребують удосконалення [2, с. 27].

В Україні здійснились принципові докорінні зміни у регулюванні речових прав на земельні ділянки. Остання визнана об'єктом цивільного обігу. Принцип свободи економічної діяльності як невід'ємний атрибут ринкової економіки відображено у нормах, що регулюють речові відносини та операції із землею [3, с. 98]. Земельний кодекс України встановлює нові пріоритети використання земельних

ділянок. Поступово демонополізується земельний ринок [3, с. 461]. З відмовою від принципу безкоштовності землекористування, з розвитком ринкових відносин земля набуває дедалі більшої економічної цінності. Нині триває реформування системи речових прав. При цьому переоформлення прав часто супроводжується порушенням принципів рівності та недоторканості [4, с. 94].

Відповідно до статті 125 Земельного кодексу виникнення права власності на земельні ділянки пов'язується з наявністю трьох різних за змістом і проявом у часі юридичних фактів:

- 1) одержання державного акта на право власності на землю;
- 2) державна реєстрація цього документа;
- 3) встановлення меж земельної ділянки у натурі (на місцевості) [5, с. 461].

Згідно зі ст. 182 Цивільного кодексу України, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації в порядку, встановленому законом. Крім того, згідно із Цивільним кодексом України (ст. 210) державній реєстрації підлягають також правочини у випадках і в порядку, передбачених законом.

Наведені положення Цивільного кодексу України конкретизовані у спеціальному Законі України від 11.02.2010 р. «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» (далі – Закон), яким передбачається створення системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і визначаються нові підходи до державного регулювання цивільних правовідносин у цій сфері [6, с. 89].

Аналіз цього Закону свідчить, що в Україні запроваджується нова система державної реєстрації прав на землю та правочинів із земельними ділянками, що безпосередньо впливають на визначення моменту набуття чи переходу суб'єктивних прав на земельні ділянки та дійсність правочинів із землею [7, с. 82].

Сутність закріплених у Законі новел полягає в такому:

- передбачається створення єдиної державної реєстраційної системи речових прав на нерухоме майно, їх обмеження та правочинів із нерухомістю;
- об'єктом державної реєстрації є право власності та інші речові права на нерухомість, їх обмеження, а також правочини з нерухомим майном;

- земельні ділянки за цим Законом належать до нерухомого майна (нерухомості) на рівні з іншими об'єктами, розташованими на земельній ділянці (будівлі, споруди), переміщення яких неможливо без їх знецінення та зміни їх призначення;

- державна реєстрація прав на землю та правочинів із земельними ділянками має здійснюватись у складі Державного земельного кадастру;

- реєстрація проводиться місцевими органами державної реєстрації;

- державна реєстрація права власності на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомості має підтверджуватись відповідним Свідоцтвом;

- державна реєстрація інших речових прав повинна посвідчуватись іншим документом;

- закріплюється порядок здійснення державної реєстрації прав на нерухомість і правочинів із землею тощо [7, с. 82].

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно за Законом здійснюватиметься за принципом «єдиного вікна», який полягає у тому, що в одному органі реєструватимуться всі права та обтяження на нерухоме майно і на земельні ділянки, і на об'єкти, розташовані на них [8, с. 160]. Новий підхід побудови системи органів державної реєстрації є виваженим і ґрунтується на тому, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [9, с. 92]. Тобто державна реєстрація прав є виключно функцією держави, яка набуває і здійснює свої права та обов'язки через органи державної влади, саме тому орган державної влади і має забезпечувати реалізацію такої функції.

Відповідно до Закону систему органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно утворюватимуть спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав, який є держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав [10, с. 170].

За цим Законом юридична природа державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень полягає у офіційному визнанні і підтвердженні державою фактів виникнення, переходу або

припинення речових прав на нерухомість та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до державного реєстру речових прав на нерухоме майно [11, с. 98]. Незавершений процес створення в Україні єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не дає можливості забезпечити належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно. Важливо вирішення питання інформаційного взаємообміну органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав, затвердження розміру та порядку використання плати за надання витягів із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [12, с. 204].

З метою належного забезпечення функціонування єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно потребує вирішення питання подальшого розвитку матеріально-технічної бази, кадрового забезпечення для здійснення належної роботи у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та обміну інформацією з іншими центральними органами влади [13, с. 138].

Реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень здійснюється місцевими органами реєстрації прав того реєстраційного (кадастрового) округу, в якому розміщена нерухомість або більша за площею її частина. Державна реєстрація прав є публічною. Це означає, що місцеві органи державної реєстрації прав на землю та іншу нерухомість зобов'язані надавати інформацію про зареєстровані речові права та їх обмеження в порядку, встановленому законом [14, с. 408].

Основним юридичним документом, на підставі якого особа визнається суб'єктом права власності на землю, є Свідоцтво про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, але існує ще й поняття державного акта на право власності на земельну ділянку, тому виникає потреба у визначенні правової природи державного акта на право власності на земельну ділянку та юридичного значення факту його державної реєстрації для виникнення, переходу чи припинення прав на землю [14, с.409]. Адже за чинним Земельним кодексом України державний акт на право власності на землю характеризується такими юридичними властивостями:

1. Має єдину форму, яка є обов'язковою для використання у всіх випадках оформлення прав власності на землю.
2. Є правостановлювальним документом, який посвідчує право власності на землю і забезпечує власнику земельної ділянки можливість учинювати будь-які не заборонені законом дії з метою реалізації гарантованого Конституцією України права власності на землю.

3. Є «охоронним документом», за наявності якого власник земельної ділянки може у встановленому законом порядку захищати свої права та інтереси перед державою, територіальними громадами і третіми особами.

4. Без зареєстрованого державного акта на право власності на земельну ділянку особа не може вважатися повноправним власником землі, використовувати її за цільовим призначенням [2, с. 83].

Для впровадження досконалої системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень потрібно вжити таких заходів:

- 1) нормотворчого характеру:
 - розроблення нормативно-правових актів, спрямованих на забезпечення належного функціонування системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
 - методичне забезпечення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
 - передача інформації про зареєстровані права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.
- 2) організаційного характеру:
 - забезпечення підключення всіх державних реєстраторів до Державного реєстру прав власності на нерухоме майно;
 - забезпечення належної роботи системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
 - проведення інформаційної кампанії (розповсюдження інформаційних матеріалів: буклетів, листівок з метою доведення до відома широкого кола громадськості інформації щодо нормативно-правового регулювання, процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, місце знаходження органів реєстрації прав тощо);
 - проведення навчання державних реєстраторів; забезпечення ефективної співпраці з центральними органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів;
 - організація та контроль за роботою структурних підрозділів територіальних органів Мін'юсту, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [6, с. 110].

Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 року розши-

рив перелік речових прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації [4, с. 550].

Згідно зі статтею 4 зазначеного Закону, 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, а саме:

- 1) правовласності на нерухоме майно;
- 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- 3) інші речові права відповідно закону;
- 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження [4, с. 407].

Кабінет Міністрів України від 22 червня 2011 року затвердив постанову «Про Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», в якій визначено процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна [9, с. 15].

Укрдержреєстр і структурні підрозділи територіальних органів Міністерства юстиції, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру, проводять державну реєстрацію прав шляхом унесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав). Державну реєстрацію права власності та інших речових прав здійснюють: на об'єкти нерухомого майна та підприємство як єдиний майновий комплекс, розміщені на території, що більша, ніж Автономна Республіка Крим, одна область, м. Київ або м. Севастополь, на нерухоме майно, а також облік нерухомого майна, яке не має власника [8, с. 24].

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини, квартиру, житлове та нежитлове приміщення [10, с. 178].

Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливо без їх знецінення та зміни призначення [11, с. 163].

Державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, надання відмови в такій реєстрації проводяться у строк, що не перевищує 14 робочих днів з моменту прийняття заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. У разі коли після прийняття заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно, до органу державної реєстрації прав подана заява про державну реєстрацію, відповідно до якої державній реєстрації підлягає обтяження речового права, іпотека щодо такого майна, державна реєстрація права власності та інших речових прав на таке майно, надання відмови в такій реєстрації здійснюються у строк, що не перевищує 10 робочих днів із моменту прийняття заяви про державну реєстрацію, відповідно до якої проводиться державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно [10, с. 74].

Заявникпід час подання заяви про державну реєстрацію пред'являє органів державної реєстрації прав документ, що посвідчує його особу. А також разом із заявою про державну реєстрацію подає органів державної реєстрації прав необхідні для такої реєстрації документи, визначені цим Порядком, їх копії, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, і документ про сплату судового збору [11, с. 202].

Державний реєстратор розглядає заяви про державну реєстрацію, відповідно до яких заявлено державну реєстрацію:

1) права власності та інших речових прав на нерухоме майно – в порядку черговості їх прийняття органом державної реєстрації прав;

2) обтяжень речових прав на нерухоме майно – незалежно від черговості їх прийняття органом державної реєстрації прав.

Державний реєстратор на підставі ухваленого рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень вносить записи до Державного реєстру прав. Датою та часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації заяви про державну реєстрацію у базі даних про реєстрацію заяв і запитів. Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг із Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках, один із яких державний реєстратор долучає до реєстраційної справи [12, с. 188]. Орган державної реєстрації прав не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові витяг з Державного реєстру прав разом з документами, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав, одним із способів, зазначених у заяві про державну реєстрацію [13, с. 174].

Згідно з постановою Кабінету міністрів України «Про Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» документами, що підтверджують виникнення, перехід і припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно є:

1) укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;

2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати;

5) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором відповідно до цього Порядку;

6) свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;

7) свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією до набрання чинності цим Порядком;

8) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, ухвалене власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

9) державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою;

10) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

11) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

12) заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

13) закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

14) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

15) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

16) інші документи, що підтверджують виникнення, перехід і припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону [5, с. 202].

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку заявник, крім документів, що посвідчують особу, документів, що підтверджують виникнення, перехід і припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, подає органу державної реєстрації прав завірену в установленому порядку копію примірника кадастрового плану земельної ділянки на паперовому носії [13, с. 59].

Важливість державної реєстрації прав на нерухомість полягає в тому, що зареєстровані речові права та їх обмеження мають пріоритет над незареєстрованими в разі спору щодо нерухомого майна [14, с. 408].

Висновки. Отже, моментом виникнення прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, є їх реєстрація в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У випадку, коли законом встановлено вимогу щодо прийняття в експлуатацію об'єкта нерухомого майна, державна реєстрація права власності на нього здійснюється після прийняття такого об'єкта в експлуатацію в установленому законодавством порядку.

За новою редакцією Закону України «Про внесення змін до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх

обмежень» та інших законодавчих актів України» скасовується реєстрація договору оренди земельної ділянки і передбачається державна реєстрація права такої оренди.

1. Конституція України: Закон України «Про внесення змін до Конституції України» № 2222-IV від 8.12.2004 р.: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р. – К.: Велес, 2005. – 48 с. – (Серія видань «Офіційний документ»).

2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3.

3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11.

4. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України: Закон України від 11 лютого 2010 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – С. 549.

5. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру: Указ президента України від 17.02.2003 р. № 134 (із змінами, внесеними згідно Указу Президента № 445/2011 від 08.04.2011 р.).

6. Бондар О. Правове регулювання земельних відносин майнового характеру: актуальні проблеми / О. Бондар // Право і економіка. – 2000.

7. Бусуйко Д. В. Види обмежень прав на землю / Д. В. Бусуйко // Підприємництво, господарство і право. – 2006. – № 7.

8. Вівчаренко О. Проблеми гарантій охорони права власності на землю в Україні / О. Вівчаренко // Право України. – 2003. – № 4.

9. Греков Л. Д. Проблеми постреформенного удосконалення державної політики щодо земельних відносин і землекористування в аграрній сфері / Л. Д. Греков, А. М. Мірошніченко, А. Д. Юрченко // Земельне право України: теорія і практика. – 2008. – № 2.

10. Гринько С. Правові аспекти відмежування реєстрації прав на земельні ділянки та реєстрації прав власності на нерухоме майно в Україні / С. Гринько // Право України. – 2009. – № 3.

11. Клименко О. Речові права на нерухоме майно за законодавством України / О. Клименко // Право України. – 2004. – № 3.

12. Кулинич П. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття співвідношення та правові засади / П. Кулинич // Юридичний журнал. – 2005. – № 11. – С. 188.

13. Рибак В. Державний земельний кадастр та реєстрація прав на нерухоме майно: спільно чи окремо? / В. Рибак // Національна безпека і оборона. – 2011. – № 6. – С. 112.

14. Семчик В. І. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / В. І. Семчик. – К.: Ін Юре, 2003. – С. 676.

Мелех Л. В. Правовые аспекты регистрации земельных участков и прав на них по действующему законодательству.

Рассматриваются правовые аспекты регистрации земельных участков и прав на них как один из видов гарантии законности. Акцентируется внимание на том, на основе какой законодательной базы происходит процесс регистрации земельных участков и особенности регистрации прав собственности на них в современных условиях правовой системы Украины. Прослеживается процесс правовой регистрации земельных участков различными органами государственной власти. Взаимная юридическая ответственность государства и его граждан в сфере земельных отношений являются надежным залогом демократичности, стабильности и законности в развитии правового государства.

Ключевые слова: земельные участки, государственная регистрация, законность, право собственности, вещные права, недвижимое

Melekh L. V. Legal aspects of registration of land and rights to them by applicable law.

Consider the legal aspects of land registration and title to them as a type of warranty law. The attention that the legislative framework in which the process of registration of land and features of registration of title to them in today's Ukraine .Studies the process of legal registration of land by various state agencies. Mutual legal responsibility of the state and its citizens in the area of land relations is a reliable guarantee of democracy, stability and the rule of law in the development of society. Should be deeper and more fully explore the legal aspects of land registration and title to them. Show main aspects of the legal framework in the field of agrarian relations. Prove that the legal aspects of land registration and the rights they have the right evaluation criteria and methodological basis for its further improvement. Legitimacy in land laws and agrarian law in general, a clear regulatory framework is an important aspect not only for the stability of manufacturing processes and relationships in this area, but also one of the main factors and social stability and functioning of the state. Some legal aspects of land registration and legal means of ensuring been the subject of legal research, namely: VI Andreytseva, LD Grekova, DV Busuyko, OA Vivcharenka, M. Bahurynskoyi, and .Dmytrenko A. et al. However, despite the importance of ideas, grounded in the works of these scholars, it should be noted that the methodological aspects of land registration as needing further development and specification of a particular sphere of legal action. The purpose of scientific exploration is to show the importance of the legal aspects of the legal registration of land. This process is an important element of social and economic life of the state, its clear legal regulation contributes to the stability of society, its economic prosperity. This article will be considered a legal part of application of registration of land under modern legal framework of Ukraine.

Key words: plot of land, state registration, rule of law, property rights, real estate.

Стаття надійшла 13 грудня 2013 р.