

Наталія ІЛЬКІВ,
доцент кафедри господарсько-правових дисциплін
юридичного факультету
Навчально-наукового інституту права,
психології та економіки Львівського державного
університету внутрішніх справ,
кандидат юридичних наук, доцент



ЕКОЛОГІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНО-РЕЄСТРАЦІЙНИХ ВІДНОСИН

Держава, будучи відповідальною за забезпечення екологічної безпеки та підтримання екологічної рівноваги на території України, зобов'язана вживати превентивних заходів, спрямованих на запобігання забруднення навколишнього природного середовища, гарантувати дотримання і захист екологічних прав громадян. Цим обумовлюється покладення на державу в особі її органів відповідних координуючих, контрольних і нормативно-регулятивних, зокрема земельно-реєстраційних функцій.

Державна реєстрація земельної ділянки та державна реєстрація прав на неї мають важливе значення для встановлення правового режиму земельної ділянки. Держава, проводячи реєстрацію, з одного боку, є гарантом права власності на земельні ділянки, а з іншого – здійснює контроль за станом об'єкту, який відповідно до ст. 14 Конституції України визнано «основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави».

Актуальність розгляду питань, пов'язаних з державною реєстрацією у сфері земельних відносин, обумовлена прийняттям 7 липня 2011 р. Верховною Радою України Закону «Про Державний земельний кадастр»¹ (далі – Закон про кадастр) та запровадженням нового порядку реєстрації прав на нерухомість, передбаченого Законом України від 1 липня 2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції Закону від 11 лютого 2010 р.)² (далі – Закон про реєстрацію).

Державна реєстрація прав на земельні ділянки є комплексним правовим інститутом, що потребує при його дослідженні аналізу науково-практичних підходів представників науки цивільного, земельного та адміністративного

¹ Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

² Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.

права щодо розуміння основних категорій. Проблеми удосконалення здійснення державної реєстрації прав на нерухомість висвітлені у дисертаційних дослідженнях Я. Пономарьової, С. Овчарук, О. Глозової, С. Гринько, В. Гуревського, К. Пейчева та інших фахівців. Але сучасні наукові розвідки стосуються, в основному, механізмів державної реєстрації прав на земельні ділянки і не розкривають її еколого-правових аспектів.

У науковій літературі дослідженням питань державної реєстрації земельних ділянок в Україні у контексті ведення державного земельного кадастру займаються переважно представники правової, економічної та землевпорядної наук. Так, цій проблематиці присвячені праці широкого кола вітчизняних науковців, таких як Р. Возняк, С. Гоштинар, А. Даниленко, П. Кулинич, А. Мартин, М. Ступень, А. Третяк, однак здебільшого в аспекті забезпечення економічних інтересів суб'єктів.

Для забезпечення екологічно збалансованого природокористування необхідний як належний захист прав фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки, так і організація ефективного використання і комплексної охорони земель. Саме на досягнення цієї мети спрямовані державна реєстрація земельної ділянки та державна реєстрація речових прав на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку – офіційне визнання, підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на земельну ділянку, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Державною реєстрацією земельної ділянки є внесення до Державного земельного кадастру відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Державна реєстрація земельної ділянки й державна реєстрація прав на неї – це різні види діяльності, що потребують абсолютно різних методів і знань в абсолютно різних галузях.

Державна реєстрація прав на земельні ділянки є важливою складовою правового механізму набуття та реалізації прав на земельні ділянки. За своєю природою відносини з приводу визнання і підтвердження спеціально уповноваженими на те органами держави земельних прав та обтяжень цих прав (державної реєстрації речових прав) є переважно адміністративно-правовими. Зміст їх полягає у тому, що органи виконавчої влади здійснюють правову експертизу документів, перевіряють законність правочину і, залежно від результатів, приймають рішення про реєстрацію, її зупинення або відмову в реєстрації земельних прав.

З 1 січня 2013 р. функції здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у тому числі на земельні ділянки, передані центральному органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та структурним підрозділам територіальних органів Міністерства юстиції України, які забезпечують реалізацію його повноважень та є органами державної реєстрації прав. Від імені Міністерства юстиції ці функції виконують Державна реєстраційна служба України та її структурні територіальні підрозділи. Спеціальним суб'єктом, на якого

покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, є нотаріус (ст. 46-1 Закону України від 2 вересня 1993 р. «Про нотаріат»).

При цьому органом державної реєстрації проводиться державна реєстрація прав на нерухоме майно, зокрема: з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно (в тому числі на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна, у зв'язку зі внесенням до статутного капіталу юридичної особи нерухомого майна); на підставі рішень органів влади (в тому числі відповідних рішень суду, що набрали законної сили); речових прав, які виникли до 1 січня 2013 р. та не були зареєстровані відповідно до законодавства України, яке було чинним на час їх виникнення. Нотаріусами проводиться державна реєстрація прав власності та інших речових прав: перед вчиненням певної нотаріальної дії у разі, якщо реєстрацію такого права власності було проведено відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення до 1 січня 2013 р.; у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва (пункт 1 інформаційного листа Вищого господарського суду України від 8 лютого 2013 р. № 01-06/319/2013 «Про деякі питання, пов'язані із запровадженням нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Визнаючи адміністративно-правовий характер відносин державної реєстрації речових прав на земельну ділянку та їх обтяжень, слід звернути увагу на їх тісний взаємозв'язок з майновими відносинами, які регулюються цивільним, земельним, водним, лісовим законодавством, законодавством про надра, оскільки у сучасних умовах земля набула складного правового режиму, ставши нерухомістю особливого роду, в якій поєднуються риси природного об'єкта і товарно-матеріальної цінності. Таким чином, йдеться про комплексне правове регулювання прав на земельну ділянку.

Відповідно до ст. 4 Закону про реєстрацію обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на земельні ділянки, що належать 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: право власності; право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіції); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; іпотека; інші речові права відповідно до закону.

Особливості правового режиму земельної ділянки безпосередньо впливають на державну реєстрацію речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень, а відповідні положення законодавства України свідчать про певні кроки, яких здійснює держава в напрямі екологізації земельно-реєстраційних відносин.

1. Земельна ділянка як об'єкт державної реєстрації прав на нерухоме майно є одночасно об'єктом природи, об'єктом господарювання (використання) і об'єктом власності у їх триєдності, що впливає на правовий режим володіння,

користування, розпорядження земельною ділянкою. Відповідно, цілком логічною є законодавча вимога про необхідність вміщення у Державному реєстрі прав разом з відомостями про зареєстровані права і обтяження, суб'єктів прав, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, також відомостей про об'єкти нерухомого майна і картографічних (графічних) даних. Згідно зі ст. 12 Закону про реєстрацію картографічні (графічні) дані Державного реєстру прав включають індексні кадастрові карти і кадастрові плани земельних ділянок. Ці дані призначені для ідентифікації нерухомого майна, відображення взаєморозташування об'єктів нерухомого майна, організації управління інформацією та контролю за проведенням державної реєстрації прав. Однак з метою спрощення процедури державної реєстрації земельних прав Законом України від 4 липня 2012 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» були внесені зміни до Закону про реєстрацію, які передбачають скасування положень цих норм у частині включення до реєстраційної справи картографічних (графічних) даних.

Слід зауважити, що зважаючи на відсутність усталеної налагодженої співпраці між органами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та органами державної реєстрації земельних ділянок, ці зміни виявилися передчасними. Підтвердженням цьому є й положення пункту 3 інформаційного листа Вищого господарського суду України від 8 лютого 2013 р. № 01-06/319/2013, у якому зазначається, що чинним законодавством України не передбачено доступу органів державної реєстрації речових прав до баз даних органів Державного земельного кадастру, а лише встановлено механізм взаємодії цих органів з метою обміну відповідною інформацією (ст. 28-1 Закону про реєстрацію, ст. 30 Закону про кадастр). Відповідно, в умовах встановлення нової системи державної реєстрації речових прав за необхідності з'ясування фактичних даних щодо прав власності, інших речових прав та їх обтяжень Вищим господарським судом рекомендовано судам одночасно звертатися і до органів земельних ресурсів, і до підприємств бюро технічної інвентаризації з урахуванням їх компетенції та змісту даних, що з'ясовуються.

2. Відповідно до ст. 19 Земельного кодексу (ЗК) України землі України поділяються на дев'ять категорій за основним цільовим призначенням. Згідно зі ст. 1 Закону України від 22 травня 2003 р. «Про землеустрій» цільове призначення земельної ділянки передбачає використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. У межах основного цільового призначення встановлюється конкретне дозволене використання землі, яке може бути змінено у встановленому порядку. Таким чином, цільове призначення позначає категорію земель, а використання земель передбачає внутрішню диференціацію земель (земельних ділянок) у межах категорії. Так, у ч. 5 ст. 20 ЗК України зазначається, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в

межах вимог, встановлених законом, до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Враховуючи визначальне значення земель сільськогосподарського призначення у складі земельного фонду України, земельні ділянки цієї категорії можуть використовуватися їхніми власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду, встановлених ст. 31, ст. 33–37 ЗК (а саме для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, для сінокошіння і випасання худоби, для ведення індивідуального або колективного садівництва, для городництва, для ведення підсобного господарства). У правовстановлювальних документах зазначатиметься саме цей вид використання земельної ділянки. Відповідно, щодо земель сільськогосподарського призначення навіть зміна цільового використання в межах однієї категорії тягне застосування процедури, передбаченої Порядком зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 р. № 502. Щодо зміни виду використання земельної ділянки в межах інших категорій земель необхідності у застосуванні цієї процедури немає.

Ці положення відображені й при визначенні процедури державної реєстрації земельної ділянки. Так, Законом про кадастр передбачено, що відомості про цільове призначення земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру щодо виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель: на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, – щодо земельних ділянок, які формуються; на підставі письмової заяви власника (користувача) земельної ділянки державної чи комунальної власності, – у разі зміни виду використання земельної ділянки (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони); на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яким передбачена зміна її цільового призначення (ст. 21).

3. Частина земельної ділянки не є самостійним об'єктом правовідносин. Важливою ознакою земельної ділянки як об'єкта права власності є її позначення за місцем розташування та розміром площі в складі однієї з категорій земельного фонду, тому що без такого виокремлення неможливе встановлення права власності на земельну ділянку. У зв'язку з важливістю цієї ознаки ЗК України був доповнений ст. 79-1 «Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав». Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав і передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності, яке здійснюється у процесі розмежування земель державної та комунальної власності. Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку (ст. 24 Закону про кадастр). Земельній ділянці присвоюється кадастровий номер.

Державна реєстрація прав на земельну ділянку може бути здійснена тільки після одержання державним реєстратором інформації про земельну ділянку з Державного земельного кадастру.

Правило про неможливість частини земельної ділянки виступати самостійним об'єктом правовідносин знайшло відображення і у процедурі державної реєстрації речових земельних прав. Так, згідно зі ст. 21 Закону про реєстрацію у разі поділу об'єкта нерухомого майна або виділу частки з об'єкта нерухомого майна відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, реєстраційний номер цього об'єкта скасовується. Водночас для кожного з новостворених об'єктів нерухомого майна відкривається новий розділ Державного реєстру прав і нова реєстраційна справа, кожному з таких об'єктів присвоюється новий реєстраційний номер.

Однак законодавством передбачений виняток з цього правила, зокрема встановлена можливість передачі в суборенду частини земельної ділянки, встановлення сервітуту на частину земельної ділянки. У такому випадку відповідно до ст. 29 Закону про кадастр відомості про це вносяться до Державного земельного кадастру до здійснення державної реєстрації цих прав. Відповідний державний кадастровий реєстратор протягом 14 днів з дня реєстрації заяви перевіряє відповідність документів вимогам законодавства і за результатами перевірки вносить інформацію про межі відповідної частини земельної ділянки до Поземельної книги або надає заявнику письмову мотивовану відмову у такому внесенні. У разі, якщо протягом року з дня внесення таких відомостей відповідне право суборенди, сервітуту не було зареєстровано, запис про внесення відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, в автоматизованому порядку виключається з Поземельної книги.

4. ЗК України визначає такі види прав на земельні ділянки: право власності, право постійного користування, право обмеженого користування чужими земельними ділянками (сервітут, емфітевзис, суперфіцій), право оренди земельних ділянок. Зміст зазначених прав на земельні ділянки істотно відрізняється.

Найширші можливості зі здійснення прав на земельні ділянки мають їх власники. Виходячи зі змісту ст. 78, ст. 79 ЗК України, право власності полягає у здійсненні правомочностей суб'єкта з володіння, користування та розпорядження, тобто у здійсненні належних їм прав на земельні ділянки на власний розсуд, що створює умови для вибору варіанта поведінки власників земельних ділянок, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

У ст. 1 ЗК України майже повністю відображені положення ст. 41 Конституції України, згідно з якою кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, однак використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Таким чином, можливість розпорядитися правами на земельну ділянку на власний розсуд має встановлені законодавством межі.

Формою закріплення у законодавстві меж здійснення суб'єктивних прав осіб на земельні ділянки є встановлення обтяжень та обмежень, що водночас

є способом забезпечення публічних екологічних інтересів, метою чого у свою чергу є забезпечення раціонального і ефективного використання земель і охорони всього навколишнього природного середовища. Громадяни України зобов'язані здійснювати комплекс заходів із охорони земель, не допускати погіршення екологічної обстановки на земельній ділянці в результаті своєї господарської діяльності. Характер обмежень та обтяжень повинен бути таким, щоб в результаті реалізації суб'єктивного права не завдавалася шкода землям, для охорони яких вони встановлені, та іншим природним об'єктам. Водночас міра обмеження повинна дозволяти використовувати земельну ділянку відповідно до її основного цільового призначення.

Законом про реєстрацію визначено реєстрацію обтяжень речових прав 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.

Але слід проводити розмежування обмежень і обтяжень, оскільки Закон про реєстрацію стосується лише реєстрації обтяжень речових прав. Чітке розмежування обмежень і обтяжень встановлено у ст. 110 ЗК України, згідно з якою на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження; водночас право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом, а обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом.

У ст. 19 Закону про реєстрацію проведено розмежування юридичних підстав державної реєстрації прав на нерухоме майно і державної реєстрації обтяжень таких прав. У юридичній літературі закріплені у ч. 2 ст. 19 Закону підстави пропонується поділяти на: законодавчі, судові, виконавчі, договірні¹, оскільки державна реєстрація обтяжень здійснюється на підставі:

1) встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном (тобто безпосередньо закріплені у законі у вигляді імперативно встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном, як, наприклад, застава, іпотека земельної ділянки);

2) рішень судів, що набрали законної сили;

3) постанови органів досудового слідства (ст. 126 Кримінального процесуального кодексу України), державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно (пункт 5 ч. 3 ст. 11 Закону України від 21 квітня 1999 р. «Про виконавче провадження» (в редакції Закону від 4 листопада 2010 р.); накла-

¹ Див.: Науково-практичний коментар до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (станом на 01.10.2012 р.) / Н.С. Кузнєцова, П.Ф. Кулініч, Р.А. Майданик, В.В. Носік та ін. – К., 2012. – С. 66.

дення заборони відчуження нерухомого майна нотаріусом на відповідних підставах і в порядку, встановленому главою 15 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затв. наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5; рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду; інших актів відповідних державних органів та посадових осіб згідно із законом;

4) договорів, укладених у порядку, встановленому законом (такі обмеження не повинні суперечити закону, а також повинні не порушувати прав інших осіб і не заподіювати шкоду довкіллю).

Істотним обтяженням права власності на земельні ділянки слід визнати встановлений мораторій. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 р., не допускається: а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Але навіть попри законодавчо проведені чіткі розмежування обмежень і обтяжень, вони тісно взаємопов'язані. У ст. 111 ЗК України встановлено, що законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені обмеження у використанні земель. Окремі з цих обмежень відображаються і при державній реєстрації земельних прав. Зокрема, ст. 28-1 Закону про реєстрацію передбачає, що у разі надання інформації про державну реєстрацію права оренди (суборенди) земельної ділянки зазначається цільове призначення такої земельної ділянки.

Важливим положенням Закону про реєстрацію є норма ст. 11, з якої випливає висновок про розмежування інституту обтяжень речових прав та обмежених речових прав (сервітуту, емфітевзису, суперфіцію).

При цьому слушною є думка Є. Ухлової, яка зазначає, що «екологічні обтяження речових прав на земельні ділянки не зумовлюють виникнення права обмеженого користування чужою земельною ділянкою, хоча обмежені речові права, будучи похідними від права власності, також створюють для власника певні незручності»¹. Так, встановлення земельного сервітуту не

¹ Див.: Ухлова Е.В. Экологические ограничения прав граждан на землю в Российской Федерации: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. – М., 2011. – 18 с.

позбавляє власника ділянки прав володіння, користування і розпорядження нею, у тому числі і тією частиною, на яку встановлений сервітут. Однак його правомочності на період дії сервітуту обмежуються, тобто здійснення права власності ускладнюється і певною мірою стримується.

При державній реєстрації обмежених речових прав враховуються особливі вимоги щодо реалізації цих прав стосовно земель державної та комунальної власності (ст. 102-1 ЗК України).

Окрему увагу Закон про реєстрацію приділяє державній реєстрації права оренди земельної ділянки. Декларуючи у назві державну реєстрацію лише речових прав, у ст. 5 зазначається, що державній реєстрації підлягає і право оренди земельної ділянки. Це пов'язано з тим, що за змістом Закону України від 6 жовтня 1998 р. «Про оренду землі» (в редакції Закону від 2 жовтня 2003 р.) можна зробити висновок про речовий, а не зобов'язальний характер права оренди земельної ділянки, оскільки їй притаманні загальновизнані ознаки речового права – виключність, абсолютність, відчужуваність, наділення правом слідування.

Попри надання праву оренди речово-правового характеру, законодавством визначаються межі здійснення земельних орендних прав, які враховуються при державній реєстрації. Так, наприклад, не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів (ч. 3 ст. 93 ЗК України).

Одним із видів прав, які підлягають обов'язковій державній реєстрації, є право постійного користування земельною ділянкою. Але необхідно взяти до уваги те, що відповідно до ст. 92 ЗК України надання громадянам земельних ділянок на праві постійного користування з набранням чинності Кодексу не допускається, у зв'язку з чим державна реєстрація зазначеного права можлива тільки у випадку державної реєстрації права, яке виникло раніше.

Визнання дійсності прав на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності Законом про реєстрацію, у разі якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав, є одним з принципів державної реєстрації речових прав (ч. 4 ст. 3 Закону про реєстрацію). Таким чином, це положення гарантує права на нерухомість, які виникли до набрання чинності цим Законом. Однак Закон, не встановлюючи необхідності для прав, які виникли та зареєстровані до набрання ним чинності, їх «повторної» реєстрації, очевидно, допускає таку можливість, оскільки у ч. 2 ст. 29 Закону встановлено, що державне мито при проведенні державної реєстрації таких прав справляється у розмірі, що становить половину суми, встановленої відповідно до ч. 1 цієї статті (тобто для первинної реєстрації права). Підтвердженням цього є й норма, вміщена у пункті 6 розділу II Закону України від 11 лютого 2010 р. «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України», якою встановлено,

що фізичні та юридичні особи звільняються від сплати державного мита під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом про реєстрацію.

Таким чином, особливості земель зумовлюють необхідність комплексного підходу до правового регулювання земельних відносин, в тому числі необхідність обліку особливостей землі як природного ресурсу, як засобу виробництва і як просторово-операційної бази. Регламентація прав на земельну ділянку повинна бути спрямована на досягнення таких цілей, як забезпечення доступу всіх громадян до землі як до основи їх життєдіяльності; дотримання екологічних вимог при господарському використанні земель; цільове використання земель.

Закріплення на законодавчому рівні екологічних вимог при державній реєстрації земельних ділянок і прав на них свідчить про поступову екологізацію земельно-реєстраційних відносин. Здійснення у процесі державної реєстрації обліку земельно-правових і еколого-правових особливостей земельних ділянок має принципове значення для забезпечення реалізації основних завдань і подолання екологічної кризи, яка загрожує сталому розвитку людської цивілізації.

ІЛЬКІВ Н.В. Екологізація земельно-реєстраційних відносин

Анотація: У статті на основі аналізу нормативно-правових актів та юридичної літератури розглядаються еколого-правові аспекти державної реєстрації земельних ділянок та прав на них. Особлива увага приділяється питанням державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки.

Ключові слова: екологізація, державна реєстрація, земельна ділянка, державний земельний кадастр.

ИЛЬКИВ Н.В. Экологизация земельно-регистрационных отношений

Аннотация: В статье на основе анализа нормативно-правовых актов и юридической литературы рассматриваются эколого-правовые аспекты государственной регистрации земельных участков и прав на них. Особое внимание уделяется вопросам государственной регистрации обременений вещественных прав на земельные участки.

Ключевые слова: государственная регистрация, земельный участок, государственный земельный кадастр.

ILKIV N.V. Ecologization of earth-registration relations

Annotation: In the article on the basis of analysis of legal regulatory acts and law literature the ecological-legal aspects of state registration of lot lands and rights are examined on them. The special attention is spared to the questions of state registration of burdens of material rights on lot lands.

Key words: ecologization, public registration, lot land, state landed cadastre.