

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.2.39>

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ОБ'ЄКТА ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН: ПОНЯТТЯ ТА ПРАВОВА ПРИРОДА

Вергелес О.А.

*аспірантка кафедри земельного та аграрного права ННІ права,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка*

Вергелес О.А. Державна реєстрація земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин: поняття та правова природа.

У статті на теоретичному та емпіричному рівні за допомогою методів наукового пізнання аналізу, синтезу та дедукції проведено дослідження правової природи державної реєстрації земельної ділянки, втілення державної реєстрації земельної ділянки з точки зору загального вчення про право та реалізації права як діяльності, що спрямована на використання, виконання, дотримання та застосування правових норм, з'ясовано загальні видові та родові ознаки правового явища та з урахуванням ознак сформульовано його поняття у науці земельного права. Автор приходить до висновку, що державну реєстрацію земельної ділянки слід вважати багатоелементним явищем правової діяльності, яке, відповідно до основної функції права, спрямоване на регулювання суспільних відносин. Вказаний правовий феномен може виражатися абстрактно (на рівні правової ідеї та принципів державної реєстрації земельної ділянки), конкретно – у формі позитивних норм, у вигляді матеріально-конкретних визначень – до прикладу, у якості судових рішень, а також як соціально-предметне втілення – як позитивно-правова поведінка відповідних суб'єктів. В статті доведено, що правова природа державної реєстрації земельної ділянки полягає в тому, що вона є багатоелементним правовим феноменом, а саме є правовим режимом, механізмом правового регулювання, правовідносинами, юридичним фактом, земельною процедурою.

Автор виділяє ознаки державної реєстрації земельної ділянки, а саме: а) державна реєстрація земельної ділянки є земельною процедурою, б) вона здійснюється державним кадастровим реєстратором, в) провадиться у встановлені строки та відповідно до регламентованих стадій, г) здійснюється лише після заяви особи, яка має на це право на основі землевпорядних документів.

В статті запропоновано авторське визначення державної реєстрації земельної ділянки як земельної процедури, яка відбувається за заявою власника або користувача земельної ділянки, що здійснюється державним кадастровим реєстратором, та має на меті внесення інформації про земельну ділянку до Державного земельного кадастру та забезпечує присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці.

Ключові слова: державна реєстрація земельної ділянки; Державний земельний кадастр; захист земельних прав; земельне право; земля; земельна ділянка; земельні правовідносини; земельна процедура; права на землю; право власності на землю; право землекористування.

Verheles O.A. The state registration of a land parcel as an object of land legal relationships: the definition and the legal nature.

The article contains the findings of the conducted research on the legal nature of the state registration of a land parcel, realization of the state registration of a land parcel in accordance with the general theory of law and realization of law as an activity aiming to use, performing, aligning and application of the legal norms, defined the general and the generic features of this legal phenomena with the use of the scientific research methods particularly analysis, synthesis and deduction at theoretical and empirical levels. The author finds out the conclusion that the state registration of the land parcel should be considered as multi-elemental phenomenon of a legal reality and considering the main function of law it aims to regulate the social relationships. The mentioned legal phenomenon appears in an abstract way (at the level of the legal idea and principles of state registration of a land parcel), at the concrete

level – in the form of positive norms, in the form of materially concrete definitions – for example, as court decisions, as well as as socially objectified embodiment – as a positive legal behaviour of relevant subjects. (at the level of legal idea and principles of the state registration of the land parcel). The article contains argumentation that the legal nature of the state registration of the land parcel means the researched object is a multi-elemental phenomenon, *inter alia*, a legal regime, the mechanism of a legal regulation, legal relationship, a legal fact, and a land procedure.

The author defines the features of the land registration of the land parcel, particularly: 1) it is a land procedure; 2) it is conducted by a state cadastre registrar; 3) it is conducted according to the established terms and to the regulated stages; 4) it is done only after the application is provided by the person or legal entity having the rights for it taking into account the land documents. In the article the author provided her own definition of the state registration as a land procedure being conducted by the state cadastre registrar after the owner or user of the land parcel files an application and aims to insert information about the land parcel to the State Land Cadastre and ensures provision of the cadastre number to the land parcel.

Key words: state registration of a land parcel; the State Land Cadastre; protection of land rights; Land Law; land; land legal relationships; land procedure; right to land; land ownership right; land use right.

Постановка проблеми. Земельна ділянка формується як об'єкт земельних прав під час здійснення її державної реєстрації. Державна реєстрація земельних ділянок почала здійснюватися з 1 січня 2013 р. [2]. Нормативне визначення державної реєстрації земельної ділянки закріплено у Законі України «Про Державний земельний кадастр» від 07 липня 2011 р. (далі – Закон «Про ДЗК»), який визначає, що державна реєстрація земельної ділянки є внесенням до кадастру інформації про земельну ділянку. Проте в ст. 24 цього Закону, яка називається «Державна реєстрація земельної ділянки», врегульовано підстави, стадії, права та обов'язки учасників та строки здійснення державної реєстрації, що свідчить про те, що поняття державної реєстрації не означає лише дію із внесення інформації до кадастру. Водночас наявні дослідження у науці земельного права України питання щодо правової природи та поняття державної реєстрації земельної ділянки, які могли б пояснити протиріччя у позитивному праві, не дають відповіді на вказане питання.

Мета статті полягає у проведенні дослідження на теоретичному та емпіричному рівнях для з'ясування ознак та поняття державної реєстрації земельної ділянки за допомогою аналізу, синтезу та дедукції як загальнологічних методів наукового пізнання [3]. Результатом цього дослідження є оприлюднення позицій та висновків автора щодо правової природи державної реєстрації земельної ділянки, які можуть бути використані у науці земельного права та юридичній практиці для вирішення проблем реалізації земельних прав та захисту інтересів приватних суб'єктів, територіальних громад та держави під час державної реєстрації земельних ділянок.

Стан опрацювання проблематики. В науці земельного права України правову природу земельної ділянки як об'єкта прав та земельних правовідносин досліджували В.І. Андрейцев, Г.І. Балюк, Ю.О. Вовк, А.П. Гетьман, В.К. Гуревський, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко, В.Л. Мунтян, В.В. Носік, О.М. Пашенко, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, В.Д. Сидор, Н.І. Титова, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга, В.З. Янчук та інші автори. Земельні правовідносини в науці земельного права досліджували Т.Г. Ковальчук, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко, В.В. Носік, В.І. Семчик, М.В. Шульга та інші автори. Водночас в науці земельного права не здійснювали раніше спеціальне дослідження правової природи та поняття державної реєстрації земельної ділянки.

Виклад основного матеріалу.

Правова природа державної реєстрації земельної ділянки

Норма, яка закріплена у ст. 202 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗК України), передбачає, що державна реєстрація земельної ділянки здійснюється відповідно до порядку, який встановлений законом. Тому таку норму можна вважати бланкетною (відсильною), серед іншого, до спеціального закону, яким є Закон «Про ДЗК». Він є первинним нормативно-правовим актом, однак разом з тим уже є *lex specialis* щодо врегулювання здійснення державної реєстрації. У Законі «Про ДЗК» визначено поняття державної реєстрації земельної ділянки як «внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера» (ст. 1).

Відповідно до ст. 24 Закону «Про ДЗК», державний кадастровий реєстратор здійснює державну реєстрацію земельної ділянки шляхом внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (далі – кадастр) під час формування земельної ділянки та через відкриття Поземельної книги як документу кадастру. Державний кадастровий реєстратор вносить інформацію про земельну ділянку на основі землевпорядної документації. Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою землевласника, землекористувача або іншої особи за умови наявності дозволу на розроблення документації із землеустрою. Кадастровий номер земельної ділянки присвоюється під час державної реєстрації земельної ділянки [4].

Аналізуючи вказані вище приписи можна зрозуміти, що державна реєстрація передбачає не лише внесення інформації про сформовану земельну ділянку до кадастру відповідно до ст. 1 Закону «Про ДЗК», а є системою дій, які відбуваються у визначеній послідовності, які передують такому внесенню.

Для з'ясування правової природи державної реєстрації земельної ділянки потрібно застосовувати термінологічний (як класичний методологічний) та аксіологічний (як некласичний методологічний) підходи [5].

По-перше, відповідно до загального вчення про право, зокрема, з точки зору права як системи регулювання поведінки людей та багатовимірного явища дійсності, державну реєстрацію земельної ділянки як елемент цієї системи можна визначити як правове явище, правовий феномен або феномен правової дійсності [6]. Правова природа державної реєстрації пов'язана з проблемою природи права, яка досі не розв'язана однозначно; наявні позиції щодо визначення природи права не відповідають цілком на вказане питання, та є елементами істинної відповіді. Досі немає однозначної позиції щодо того, що є право (правова реальність), і відповідно до широкого підходу, державну реєстрацію земельної ділянки, як елемент правової реальності, можна вважати правовим феноменом, який виражається у різних формах, зокрема, як правовідносини, норми права і тому подібне. Державна реєстрація земельної ділянки як правовий феномен спрямована на організацію частини буття людини, яка стосується реалізації прав на землю. У своїй сутності державна реєстрація земельної ділянки як правовий феномен є відображенням ідеальної реальності суспільних відносин. Щодо форми буття правового феномену, державна реєстрація проявляється як абстрактне загальне визначення – на рівні правової ідеї та принципу; на рівні конкретного загального визначення, а саме формально-позитивних правових норм; у формі матеріально-конкретних визначень (наприклад, у якості судових рішень); як соціально-предметне втілення в позитивно-правовій поведінці суб'єкта.

Державна реєстрація земельної ділянки з точки зору правового регулювання суспільних відносин є складовою земельного правового режиму. Суспільні відносини щодо державної реєстрації земельної ділянки мають особливий склад учасників (землевласників, землекористувачів, державних кадастрових реєстраторів та сертифікованих інженерів землевпорядників (у деяких випадках)). Права та обов'язки учасників вказаних правовідносин стосуються реалізації прав щодо земельної ділянки як об'єкту, мають особливі підстави виникнення, зміни та припинення. Загалом, правовий режим державної реєстрації земельної ділянки можна охарактеризувати як «жорсткий», оскільки для досягнення мети – внесення інформації про земельну ділянку до кадастру, заявник та державний кадастровий реєстратор можуть здійснювати лише визначений набір дій [7].

Також в контексті правового регулювання суспільних відносин, державна реєстрація земельної ділянки є механізмом правового регулювання [8]. Державній реєстрації як механізму правового регулювання притаманний свій склад (норми права, які регулюють державну реєстрацію, принципи права (загальноправові та принципи земельного права), правовідносини з державної реєстрації, юридична відповідальність та інші необхідні явища правової дійсності) й структура (як черговість використання елементів складу державної реєстрації у правовому регулюванні у встановленому порядку обов'язкових та факультативних стадій).

З точки зору реалізації права державна реєстрація земельної ділянки є правовідносинами, тобто юридичним виразом суспільних відносин щодо визначення земельної ділянки як об'єкта прав. Учасники суспільних відносин мають права та обов'язки, також ці суспільні відносини виникають, змінюють та припиняються відповідно до норм права. У ст. 2 ЗК України вказано, що земельні відносини є суспільними відносинами щодо володіння, розпорядження та користування землею. Відповідно до ст. 3 ЗК України земельні відносини регулюються Конституцією України та нормативно-правовими актами, які прийняті відповідно до Конституції. Правовідносини з

державної реєстрації земельної ділянки як земельні відносини, характеризуються тим, що вони є вольовими, тобто виникають у результаті волевиявлення землекористувачів та землевласників, які звертаються до державного кадастрового реєстратора для реєстрації земельної ділянки. Поведінка учасників цих правовідносин є визначеною та індивідуалізованою відповідно до норм права, які включені в діючі нормативно-правові акти земельного права України. Існування таких правовідносин охороняється державою, що передбачає настання відповідальності у разі порушення прав учасників правовідносин. Досліджувані правовідносини є відносними (оскільки реалізація землевласників та землекористувачів можлива через виконання обов'язків державним реєстратором), регулятивними (як такі, що виникають на основі юридичного дозволу та втілюються через правомірні дії суб'єктів щодо реєстрації), короткостроковими (тривають недовгий період) та процедурними (регулюють порядок дій) [7].

В контексті реалізації права державна реєстрація земельної ділянки також є юридичним фактом, з настанням якого особи отримують можливість реалізації прав на землю, наприклад, вчинення правочинів, що неможливо, якщо земельна ділянка не сформована як об'єкт цивільних прав. Державна реєстрація як юридичний факт полягає у наявності даних про земельну ділянку у кадастрі, а тому має зовнішній вираз. Щодо класифікації реєстрації як юридичного факту за функціональним призначенням, то можна зазначити наступне. На думку І.В. Спасибо-Фатєєвої, державна реєстрація речових прав має такі характеристики: 1) є фактором публічної достовірності відомостей, які містяться у реєстрі; 2) може розглядатися як правовстановлюючий факт; 3) є елементом складу правовідносин у сфері інформації [9]. За аналогією, реєстрація теж може розглядатися як підтвердження достовірності відомостей з кадастру (відповідно до ст. 20 Закону «Про ДЗК», відомості кадастру є офіційними), та є правовстановлюючим фактом, оскільки на підставі реєстрації виникають земельні та цивільні права та обов'язки [10].

З точки зору реалізації права, а саме юридичної діяльності як виду соціальної діяльності, яка спрямована на задоволення публічних та приватних інтересів, державна реєстрація земельної ділянки є циклічною діяльністю та складається з стадій, з метою задоволення інтересів власників та користувачів земельних ділянок щодо реалізації їхніх прав, а також реалізації інтересу держави щодо обліку кількості земельних ділянок. Така діяльність має процедурно-процесуальний характер [7]. Вказаний прояв державної реєстрації має не лише теоретичне, а й практичне значення, тому що реєстрація постає як формалізована циклічна діяльність, а саме як послідовні унормовані дії учасників правовідносин, які мають на меті реєстрацію земельної ділянки. Приписи ст. 24 Закону «Про ДЗК» та Постанови Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (далі – Постанова № 1051) можуть бути охарактеризовані як процесуальні, оскільки вони регулюють послідовність здійснення державної реєстрації земельної ділянки [11].

Зважаючи на вищевикладене, державна реєстрація земельної ділянки є багатоеlementним явищем правової дійсності. З огляду на актуальність та поширеність таких правовідносин в юридичній діяльності автор вважає, що найбільш характерним проявом цього явища правової дійсності є його циклічність та стадійність, що свідчить про те, що досліджуване правової явище є земельною процедурою [12].

Поняття державної реєстрації земельної ділянки

Відповідно до вимог юридичної логіки для визначення поняття державної реєстрації земельної ділянки потрібно визначити сукупність декількох суттєвих ознак (характерні, постійні та необхідні характеристики, які вирізняють досліджуваний об'єкт від інших) цього поняття, які відповідають дійсності [13].

Зважаючи на аналіз правової природи державної реєстрації земельної ділянки та приписів Закону «Про ДЗК» та Постанови № 1051, можна встановити такі суттєві загальні видові ознаки державної реєстрації земельної ділянки:

- 1) є земельною процедурою;
- 2) процедура відбувається після складення землепорядної документації, однак перед тим, коли така документація повинна бути затверджена рішенням суб'єкта публічного адміністрування (п. 107 Постанови № 1051);
- 3) здійснюється державним кадастровим реєстратором, який є державним службовцем (згідно з ч. 2 ст. 9 Закону «Про ДЗК»);
- 3) проведення процедури може бути ініційоване лише за заявою обмеженого кола осіб (ч. 3 ст. 24 ст. 24 Закону «Про ДЗК»);

5) здійснюється протягом 14 днів з моменту подачі необхідних документів у встановленій формі державному кадастровому реєстратору (ч. 5 ст. 24 Закону «Про ДЗК»);

6) забороняється відмова у здійсненні реєстрації з підстав, які не передбачені ч. 6 ст. 24 Закону «Про ДЗК»);

7) після процедури надається витяг про сформовану земельну ділянку з Державного земельного кадастру після реєстрації (ч. 8 ст. 24 Закону «Про ДЗК»);

8) під час проведення процедури присвоюється кадастровий номер (ч. 9 ст. 24 Закону «Про ДЗК»).

Зважаючи на вказане, можна виділити такі родові ознаки державної реєстрації земельної ділянки:

- 1) стадійність (кожна дія під час реєстрації відбувається у визначеному порядку);
- 2) нормативність (регламентація нормами права);
- 2) строковість (має обмежені часові рамки);
- 4) спірний характер (існує можливість відмови у реєстрації);
- 5) публічний характер (суб'єктом правовідносин є державний службовець);
- 6) реалізація цивільних прав на земельну ділянку особами;
- 7) оформлення рішень у формі письмових (електронних) документів;
- 8) наявність публічного інтересу, що призводить до легітимації юридичного факту державної реєстрації земельної ділянки (ст. 20 Закону «Про ДЗК»).

На основі вказаних загальних ознак, можна здійснити наукову дефініцію поняття державної реєстрації земельної ділянки, а саме як земельної процедури публічного характеру, яка відбувається за заявою власника або користувача земельної ділянки, що здійснюється державним кадастровим реєстратором, має на меті внесення інформації про земельну ділянку до Державного земельного кадастру та забезпечує присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці.

Висновки. Однією з найбільш поширених процедур в Україні є державна реєстрація земельної ділянки, що спричинено великою кількістю земель та прагненням землевласників та землекористувачів реалізовувати свої права на землю. Згідно з чинним законодавством, державна реєстрація земельної ділянки визначається як внесення інформації до Державного земельного кадастру, однак з точки зору науки земельного права подібне визначення поняття потребує доповнення.

Отже, державна реєстрація земельної ділянки – це земельна процедура публічного характеру, яка відбувається за заявою власника або користувача земельної ділянки, що здійснюється державним кадастровим реєстратором, має на меті внесення інформації про земельну ділянку до Державного земельного кадастру та забезпечує присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці. Суттєвими ознаками державної реєстрації земельної ділянки є наступні: а) державна реєстрація земельної ділянки є земельною процедурою, б) вона здійснюється державним кадастровим реєстратором, в) провадиться у встановлені строки та відповідно до регламентованих стадій, г) здійснюється лише після заяви особи, яка має на це право на основі землепорядних документів. Правова природа державної реєстрації земельної ділянки полягає в тому, що вона є багатеlementним правовим феноменом, а саме є правовим режимом, механізмом правового регулювання, правовідносинами, юридичним фактом, земельною процедурою.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Публічний звіт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру за 2023 рік. URL: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/03/publichnyj-zvit_23.pdf.
2. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
3. Методологія наукових досліджень: підручник / О.Г. Данильян, О.П. Дзьобань. Х.: Право, 2019. 368 с.
4. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>.
5. Фальковський А.О. Аксиологічний підхід в методології сучасної юриспруденції. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/ccfbe13c-4e9d-4c1e-a8a3-68f7d1e83491/content>.

6. Данильян О.Г. Філософія права. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/KNIGI_2009_2/FilosofUchebn2009.pdf.
7. Цвік М.В., Петришин О.В. Загальна теорія держави і права. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2024/07/Zrazok-oformlennya-statti-do-Naukovogo-visnyku-UzhNU-22Pravo22.pdf>.
8. Томчук Г.О. Принципи механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. URL: http://apnl.dnu.in.ua/6_2021/14.pdf.
9. Спасибо-Фатєєва І. Правова природа та особливості державної реєстрації речових прав. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Pres_Spasibo_Fateeva.pdf.
10. Джафарова В. Правова природа та особливості державної реєстрації речових прав. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/6.pdf>.
11. Мамалуй О.О. До питання визначення поняття «процедура» в податковому праві. URL: https://www.vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc35/part_1/22.pdf.
12. Одарюк М.П. Правове регулювання процедур у земельному праві: правове регулювання процедур у земельному праві. URL: https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/16547/1/Odaryuk_2019.pdf.
13. Юридична логіка: підручник URL: <https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/559/1/%D1%8E%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B0%20%D0%B%D0%BE%D0%B3%D1%96%D0%BA%D0%B0%202016.pdf>.