

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

ІВАНЕНКО ДМИТРО ДМИТРОВИЧ

УДК 342.951: 340.132.85

**АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН
У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
В УКРАЇНІ ТА НІМЕЧЧИНІ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

12.00.07 – адміністративне право і процес;
фінансове право; інформаційне право

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2016

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Сумському державному університеті Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник

кандидат юридичних наук
Резнік Олег Миколайович,
Сумський державний університет,
доцент кафедри адміністративного,
господарського права та
фінансово-економічної безпеки

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, доцент
Піддубний Олексій Юрійович,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України,
завідувач кафедри цивільного
та господарського права

кандидат юридичних наук
Губанова Тамара Олексіївна,
Приватний вищий навчальний заклад
«Фінансово-правовий коледж»,
директор

Захист відбудеться «19» жовтня 2016 року о 10⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 26.004.16 у Національному університеті біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Генерала Родимцева, 19, навчальний корпус № 1, кімната 97

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Національного університету біоресурсів і природокористування України за адресою: 03041, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 13, навчальний корпус № 4, кімната 41а

Автореферат розісланий « » вересня 2016 року

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

О. В. Гафурова

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Європейський вектор розвитку України обумовлює потребу запровадження до правозастосовної діяльності нових стандартів публічно-правової охорони відносин власності та користування землею, підходів до надання адміністративних реєстраційних послуг для споживачів. Вказані обставини ставлять перед державою завдання створення надійного та функціонального інституту державної реєстрації речових прав на земельну власність. Публічно-правовий аспект державної реєстрації прав на земельні ділянки набуває особливої актуальності у період проведення земельної реформи та запланованого скасування мораторію на землю.

Організаційно-правову основу ринку землі становить інститут реєстрації прав на нерухомість. Основними інституційними елементами даного ринку є земельний кадастр та система реєстрації прав. Тому надання адміністративних послуг реєстрації прав на земельні ділянки передбачає обов'язкову участь державних органів влади, органів місцевого самоврядування, юридичних осіб публічного права з делегованими публічними функціями, приватних власників та користувачів землі у даних відносинах. У свою чергу, це обумовлює набуття державою сервісної функції щодо громадянського суспільства.

На сьогоднішній день в Україні не завершена земельна реформа, відсутній ринок землі, присутня різнопланова практика реєстраційної діяльності у сфері державної реєстрації прав на землю, що актуалізує питання вивчення успішного досвіду зарубіжних країн. Характер реформування відносин у сфері реєстрації прав на землю в Україні обумовлює гостру необхідність комплексного дослідження інституційно-функціональних засад у зазначеній сфері відносин, з'ясування публічно-правової природи інституту державної реєстрації прав на землю в умовах ринкової економіки.

Теоретичною основою дослідження стали праці відомих вчених-правознавців України які досліджували окремі аспекти відносин реєстрації прав на земельні ділянки, таких як: В. І. Андрейцев, О. Ф. Андрійко, Ю. П. Битяк, Д. В. Бусуйок, В. В. Галуцько, О. В. Гафурова, С. В. Гринько, Т. О. Губанова, В. М. Єрмоленко, Н. В. Ільєва, Н. В. Ільків, А. С. Кеча, Д. В. Ковальський, М. О. Колесников, Б. А. Кормич, В. І. Крат, Н. С. Кузнецова, О. В. Кузьменко, П. Ф. Кулинич, В. І. Курило, Р. С. Мельник, А. М. Мірошниченко, К. О. Настечко, В. В. Носік, Р. А. Майданик, С. С. Овчарук, О. Ю. Піддубний, Я. О. Пономарьова, А. І. Ріпенко, О. П. Рябченко, В. І. Семчик, В. В. Сенчук, С. О. Слободянюк, В. П. Тимошук, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга; Німеччини: В. Брем, Х. Бергер, Х. Й. Вілінг, Б. Віттсток, Я. Вільгельм, Х. Каленберг, Т. Капл, А. Кляйнгюнтер, Й. Кунтце, В. Люке, В. Фарке, Т. Фюллер, К. Шеллхаммер, Х. Шонер, К. Штобер; а також представників економічних та технічних наук: С. А. Гальченко, А. Г. Мартин, М. Г. Ступеня, Р. І. Сосса, І. С. Тревого, А. М. Третяк, М. Рембольд, Х. Ройс, Ф. Остхофф, Р. Шмідт, Ф. Сілке; інших держав: В. О. Алексєєв, Е. Аннерс, І. А. Базанов, А. А. Башмаков, О. А. Жидкова, Н. Н. Журавський, А. Н. Козирін, М. Крагліа,

Н. А. Крашеніннікова, Х. Кемпбелл, Я. Мейссер, В. В. Міхольская,
П. Н. Ніконов, В. Е. Рубаник, М. В. Силайчев, О. А. Халабуденко,
А. А. Ялбулганов.

Юридичну природу та механізм правового забезпечення реєстрації прав на землю в Україні, встановлених ознак реєстрації прав на землю було докладно проаналізовано в дисертаційному дослідженні С. В. Гринька. У роботах Я. О. Пономарьової визначено поняття, досліджено правове регулювання процедури здійснення адміністративного провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Піфко О. О. досліджує правове регулювання реєстрації прав на землю в окремих країнах Європи та її місце серед основних правових інструментів, за допомогою яких державою реалізується механізм гарантій та захисту прав. Однак науковці не проводили комплексного порівняльно-правового дослідження адміністративно-правових відносин, що складаються у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні та Німеччині, їх вплив на правозастосовну практику державної реєстрації прав на земельні ділянки, що засвідчує актуальність обраної нами теми дисертаційної роботи.

На основі існуючих досягнень вітчизняної та зарубіжної правової науки у дослідженні запропоновано концепцію вдосконалення адміністративно-правових відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дослідження здійснено в рамках науково-дослідних тем: «Діяльність органів публічної влади щодо забезпечення стабільності та безпеки суспільства» (номер державної реєстрації 0114U001904) і «Удосконалення системи правоохоронних органів щодо забезпечення фінансово-економічної безпеки України» (номер державної реєстрації 0116U006814) та в ході виконання наукового дослідження на базі Університету Кельн (Федеративна Республіка Німеччина) в рамках освітнього проекту Європейського Союзу Erasmus Mundus – проект IANUS II, грантова угода 2013-2425/001-001-ЕМА2.

Мета та задачі дослідження. Метою дослідження є виокремлення особливостей адміністративно-правових відносин державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині, формування на цій основі пропозицій, які можуть бути використані для удосконалення відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні з метою запровадження надійного публічно-правового інституту захисту прав власників та користувачів на землю. Поставлена мета зумовила вирішення таких задач:

- визначити особливості становлення та розвитку кадастрово-реєстраційної системи у Німеччині, з'ясувати сучасний стан її розвитку;
- розглянути формування системи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні;
- провести комплексний аналіз поняття, принципів та значення державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні та Німеччині;
- проаналізувати особливості формування і реалізації правової політики центральними органами виконавчої влади у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні та Німеччині;

– визначити особливості правового становища суб'єктів, уповноважених здійснювати державну реєстрацію прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні;

– запропонувати основні напрями вдосконалення чинного законодавства України у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки з урахуванням німецького досвіду та організаційно-правові заходи удосконалення діяльності суб'єктів, які надають послугу державної реєстрації прав.

Об'єкт дослідження – особливості адміністративно-правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні.

Предмет дослідження – правова доктрина, система законодавчих та нормативно-правових актів, що регулюють правовідносини державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні, практика правозастосування.

Методи дослідження. З метою досягнення об'єктивності, повноти та всебічності результатів дисертаційного дослідження використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів пізнання. Вибір та застосування окремих методів дослідження обумовлено специфікою конкретних задач, що було поставлено. Зокрема, застосовано наступні методи: діалектичний, історико-правовий, порівняльно-правовий, формально-логічний, формально-юридичний, системний та ін. Діалектичний метод наукового пізнання становить основу дисертаційного дослідження. За допомогою історико-правового методу досліджено становлення та розвиток кадастрово-реєстраційної системи реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та Україні (підрозділи 1.1, 1.2). За допомогою порівняльно-правового методу визначено поняття, принципи та значення державної реєстрації прав, питання формування й реалізації державної політики у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та Україні (підрозділи 1.3, 2.1, 2.2, 2.3). Формально-юридичний метод використано для фактичного з'ясування приписів законодавства у Німеччині та в Україні (підрозділи 1.3, 2.1, 2.2). Використання формально-логічного методу надало змогу визначити напрями вдосконалення адміністративних відносин державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні (підрозділ 2.3).

Нормативно-правову основу дослідження становлять акти конституційного, адміністративного, фінансового, земельного, цивільного законодавства Німеччини та України.

Емпіричною базою дослідження є нормативно-правові акти, аналітичні та статистичні матеріали реєстраційної діяльності, практика організації суб'єктів та органів реєстрації прав у Німеччині та в Україні, інші матеріали органів публічного управління кадастрового й економічного спрямування, що безпосередньо чи опосередковано стосуються специфіки об'єкта та предмета цієї наукової роботи.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дане дисертаційне дослідження є першим у вітчизняній юридичній науці адміністративного права комплексним порівняльно-правовим дослідженням

адміністративних правовідносин, що складаються у процесі реєстрації та забезпечують її організаційно-правові основи відповідно до успішного досвіду Німеччини у зазначеній сфері. У результаті проведеного дослідження сформовано ряд наукових положень і висновків:

уперше:

– встановлено, що процес формування системи державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині характеризується поступовим відокремленням від земельного кадастру системи реєстрації прав, виникненням посади реєстратора прав у складі судів загальної юрисдикції та права поземельної книги як публічної галузі права Німеччини;

– обґрунтовано, що ведення поземельної книги у Німеччині являє собою адміністративно-процесуальну діяльність у вигляді позитивного неюрисдикційного провадження спрямованого на засвідчення і підтвердження виникнення, зміни і припинення суб'єктивних прав на земельні ділянки;

– з'ясовано, що внесення суб'єктивних прав на земельні ділянки в Україні хоча і носить ознаки позитивного адміністративного провадження, але не є такою у повному розумінні та здійснюється різноманітними суб'єктами, що не сприяє однозначності правозастосовної практики. Це автоматично призводить до закладання численних протиріч та спорів, вирішення яких здійснюється адміністративними судами через невластиву їм функцію управління реєстраційною діяльністю. Процедура внесення відомостей до реєстру та отримання відомостей з реєстру є адміністративною послугою;

– на основі системного підходу сформовано авторське визначення поняття «державна реєстрація прав на земельні ділянки» як юридичний склад відносин, що врегульований нормами матеріального та процесуального права, який офіційно визнається, гарантується та захищається державою, спрямований на встановлення, зміну або припинення прав на земельну ділянку та передбачає внесення правостановлюючого запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інформаційного запису до державного земельного кадастру;

удосконалено:

– перелік принципів провадження державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні шляхом деталізації їх юридичної природи в умовах оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції;

– розуміння публічно-правового призначення інституту державної реєстрації прав з точки зору забезпечення адміністративно-правової охорони прав на земельні ділянки;

– систему фахової підготовки державних реєстраторів шляхом введення до навчального процесу підготовки юристів відповідної спеціалізації на основі розробленої навчальної програми;

дістали подальшого розвитку:

– запропоновано усунути недоліки законодавчого регулювання правового статусу державного реєстратора прав в умовах реформування територіальних органів системи юстиції та набранням чинності 01.05.2016 р. нової редакції Закону України «Про державну службу» від 10.12.2015 № 889-VIII шляхом

обмеження кола осіб уповноважених здійснювати реєстрацію прав, надання реєстратору статусу державного службовця;

– з урахуванням досвіду Німеччини є необхідним розмежування функції нотаріального посвідчення та функції державної реєстрації прав під час реєстраційного провадження, де нотаріус виконує функцію попереджувального правосуддя;

– дослідження питання спрощення адміністративних реєстраційних процедур шляхом законодавчого об'єднання земельної ділянки та її приналежностей й складових частин у єдиний об'єкт.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що одержані в результаті дослідження висновки і пропозиції можуть бути використані: у науково-дослідній роботі – як основа для розроблення та вдосконалення адміністративних відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки (акт впровадження від 15.04.2016 р.); у правозастосовній діяльності – в процесі удосконалення практичної діяльності Міністерства юстиції України під час формування та реалізації державної політики у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки (акт впровадження від 02.06.2016 р.); у навчальному процесі – в юридичних та інших навчальних закладах під час вивчення дисципліни «Адміністративне право», «Цивільне право» та при написанні підручників, монографій, науково-практичних посібників, розробленні методичних рекомендацій, а також під час викладення лекційного матеріалу та при проведенні семінарських занять (акт впровадження від 15.04.2016).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження виконано здобувачем особисто та становить самостійну розробку з обраної теми. Основні положення, висновки та пропозиції, які визначають наукову новизну та виносяться на захист, сформульовано й обґрунтовано здобувачем особисто.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення, висновки та пропозиції, що містяться в науковій роботі, були оприлюднено на: науково-практичній конференції викладачів, аспірантів та студентів Сумського НАУ (м. Суми, 2010 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Діяльність органів публічної влади щодо забезпечення стабільності та безпеки суспільства» (м. Суми, 2015 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правові засади функціонування публічної влади щодо забезпечення інтелектуального розвитку та безпеки суспільства» (м. Суми, 2016 р.).

Публікації. Основні теоретичні положення і висновки дисертації відображено у 9 авторських публікаціях, з яких 4 статті у наукових фахових виданнях України, стаття у науковому фаховому виданні України, включеному до міжнародних наукометричних баз даних, стаття у науковому виданні іншої держави, 3 тези наукових доповідей.

Структура та обсяг дисертації. Робота складається з двох розділів, які поділяються на декілька підрозділів. Загальний обсяг дисертації становить 205 сторінок. Список використаних джерел налічує 225 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтовується актуальність обраної теми дослідження, характеризується повнота її дослідження у спеціальній літературі, визначаються мета та задачі дослідження, його об'єкт та предмет. Описується методологічна і науково-теоретична основа дослідження, наукова новизна та практичне значення роботи, формулюються положення, що виносяться на захист.

Перший розділ **«Теоретико-правові засади становлення та розвитку системи реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні»** складається з трьох підрозділів.

У підрозділі 1.1 *«Становлення системи державної реєстрації прав у Німеччині як інституту публічно-правової охорони прав на земельні ділянки»* досліджуються питання становлення та розвитку публічно-правової охорони відносин власності та користування на земельні ділянки у форматі титульної системи реєстрації прав. Правова реформа у Пруссії кінця XVIII ст. заклала правові основи майбутньої союзної держави у Німеччині, розпочавши процес кодифікації та уніфікації законодавства, орієнтованого на розвиток капіталістичних відносин у суспільстві. У підсумку було сформовано організаційні, правові, технічні умови функціонування системи державної реєстрації прав на земельні ділянки. Сформований у другій половині XIX ст. багатоцільовий земельний кадастр став інформаційною основою реєстру прав, що функціонує у форматі публічного документа – поземельної книги. На законодавчому рівні було визначено, що поземельна книга ведеться місцевими судами загальної юрисдикції, а функцію реєстрації прав було делеговано службовцю суду.

Автором аргументовано, що процес становлення та розвитку системи державної реєстрації прав у Німеччині характеризується формуванням інституційних елементів системи державної реєстрації прав на земельні ділянки: земельного кадастру, реєстру прав, інституту державного реєстратора прав. Земельний кадастр у Німеччині створювався з метою оподаткування земельних ділянок. Але з розвитком іпотечних відносин, суспільної потреби правового укріплення відносин власності та прав на земельні ділянки із земельного кадастру виокремився реєстр прав на земельні ділянки. Зазначається, що інститут державного реєстратора прав на земельні ділянки у Німеччині сформувався внаслідок реформування системи судоустрою та цивільно-процесуального законодавства. Зазначене реформування було проведено з метою розвантаження суддів процесуальними справами, оптимізації моделі судоустрою, зменшення адміністративних витрат на реєстраційне провадження та утримання судів.

Внаслідок цього у Німеччині нерухомість (земельні ділянки та будівлі) задокументовано, представлено та описано у національному реєстрі нерухомості. Кадастрово-реєстраційна система є високотехнологічною та забезпечує високий рівень безпеки землеволодіння.

Проведений у підрозділі 1.2 *«Розвиток системи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні»* аналіз свідчить про нестабільне та суперечливе законодавство у сфері державної реєстрації прав. Започаткована у 1990 р. земельна реформа в Україні запровадила багатоманіття форм власності на землю. У свою чергу, це актуалізувало питання публічно-правової охорони прав приватних землевласників. Відсутність розуміння фінального результату земельної реформи, терміну її завершення призвело до тривалого процесу становлення оптимальної моделі кадастрово-реєстраційної системи в Україні. Автором виділено несприятливі фактори становлення системи реєстрації прав, до яких необхідно віднести: відомче протистояння за право здійснення державної реєстрації прав; комерціалізацію державних реєстраційних послуг; занепад картографії, топографії, що призвело до гальмування розвитку державного земельного кадастру як інформаційної основи системи реєстрації прав. Державне управління земельними ресурсами та земельним кадастром має неефективний характер. Це створює проблеми адміністрування земельного податку, моніторингу стану земельних ресурсів, правову охорону земель, що у підсумку призводить до відсутності прозорого ринку землі. У процесі розвитку системи реєстрації прав на нерухоме майно відбулась еволюція адміністративно-правового статусу державного реєстратора прав, підвищились освітньо-кваліфікаційні вимоги до нього. В умовах об'єднання кількох видів реєстраційних проваджень виникла необхідність фахової підготовки державних реєстраторів на базі юридичної освіти, підвищення рівня автономії його діяльності шляхом призначення на посаду на безстроковій основі.

Тому процес становлення системи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні має контрадикторний характер. Держава повною мірою не переймає на себе тягар публічно-правової охорони прав на нерухоме майно.

У підрозділі 1.3 *«Поняття, принципи та значення державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні: порівняльно-правовий аспект»* проведений аналіз засвідчив, що у Німеччині питання державної реєстрації прав на земельні ділянки врегульовано нормами матеріального та формального (процесуального) права. Гармонійне поєднання норм приватного і публічного права привело до становлення публічної галузі права – системи поземельної книги (права поземельної книги). Обґрунтовано, що норми матеріального права є підставою виникнення, зміни та припинення речових прав на земельну ділянку. Процедура внесення реєстраційних записів до поземельної книги врегульовано нормами формального (процесуального) права. Закріплення приватноправового волевиявлення відбувається за участі публічних інституцій, що діють суверенно одна від одної та сторін реєстраційного провадження.

Імплементация інституту державної реєстрації прав до обороту нерухомого майна має на меті забезпечити публічно-правову охорону прав власників та користувачів. Реєстраційна діяльність прав на нерухоме майно є публічною діяльністю, юридичний наслідок якої – офіційне підтвердження державою виникнення, переходу або припинення прав. Зареєстровані до поземельної книги записи перебувають у правовому режимі презумпції

законності зареєстрованих прав. Зміст поземельної книги користується режимом публічної довіри. Публічна довіра позбавляє права третіх осіб подавати віндикаційний позов добросовісному власнику прав. Іншим проявом режиму публічної довіри є надання офіційної інформації при запиті до поземельної книги про існуючі правовідносини щодо земельної ділянки.

Більшість вітчизняних науковців розглядають інститут реєстрації прав у вузькогалузевому значенні. Таке розуміння державної реєстрації прав призводить до його обмеженого використання у правозастосовній діяльності, не дозволяє трансформуватись у надійний публічно-правовий інститут охорони прав на земельні ділянки. Юридичний факт реєстрації прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є підставою виникнення, зміни та припинення прав на земельну ділянку. Внесена до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно інформація про реєстрацію права власності на земельну ділянку постфактум відображається у Державному земельному кадастрі. Тут державна реєстрація прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно тягне за собою внесення інформації про нового власника/користувача у державному земельному кадастрі. Таким чином, подвійна реєстрація прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та внесення інформації про нового власника до державного земельного кадастру відповідає правовій природі титульної системи реєстрації прав на нерухоме майно. Тому поняття «державна реєстрація прав» можна визначити як юридичний склад відносин, що врегульований нормами матеріального та адміністративно-процедурного права, який офіційно визнається державою, спрямований на встановлення, зміну або припинення відносин на земельну ділянку з внесенням правовстановлюючого запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інформаційного запису до державного земельного кадастру. Принципи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні допомагають деталізувати юридичну природу та зміст державної реєстрації прав. Передбачена можливість оскарження реєстраційного запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та правовстановлюючого документа знижує суспільну «вагу» реєстраційного запису, по суті, зводячи його до рівня звичайного статистичного обліку транзакцій з нерухомістю. Тому питання адміністративно-правового режиму даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у правозастосовній діяльності вимагає проведення окремого наукового дослідження.

Другий розділ **«Адміністративно-правові засади державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні»** складається з трьох підрозділів.

Проведений у підрозділі 2.1 *«Порівняльно-правова характеристика компетенції Федерального Міністерства юстиції Німеччини та захисту прав споживачів й Міністерства юстиції України щодо формування та реалізації державної політики у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки»* аналіз засвідчив, що у Німеччині питання формування та реалізації державної політики у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки зумовлене федеральним устроєм держави, особливостями відносин Федерації та

16 федеральних земель на основі норм Конституції Німеччини від 23 травня 1949 року. Зазначається, що практичне розмежування компетенції Федерації та земель призводить до фактичного верховенства законодавчої компетенції Федерації та домінування федеральних земель у сфері управління й правосуддя. Тому відносини реєстрації прав на земельні ділянки розглядаються крізь призму конституційних відносин Федерації та федеральних земель. Зроблено висновок про забезпечення Федеральним Міністерством юстиції Німеччини та захисту прав споживачів організаційних, бюджетних, кадрових, інфраструктурних передумов функціонування місцевих судів загальної юрисдикції, при яких діють відомства поземельної книги.

Підкреслюється, що Міністерство юстиції України як центральний орган виконавчої влади забезпечує формування й реалізацію державної правової політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а діяльність Міністерства поширюється на територію всієї держави. Розглядаючи діяльність Міністерства як юридичної особи публічного права, зазначається про його адміністративно-правовий статус як частини державного апарату влади, на яку покладено завдання реалізації визначених законодавством функцій та повноважень. Вказується на децентралізацію надання адміністративних реєстраційних послуг Міністерством юстиції України з метою ліквідації питання недоступності даної послуги для потенційних користувачів, що була характерна для діяльності Укрдержкомзему та передалась у «спадок» Укрдержреєстру. правонаступник Укрдержреєстру – Міністерство юстиції України є відповідальним за децентралізацію послуги реєстрації. При цьому вказується, що Міністерство передає послугу на місцях ЦНАП у випадку проведення місцевими органами влади комплексу організаційно-правових заходів. При цьому Міністерство не є відповідальним за збитки, нанесені власнику прав, а зазначається абстрактне поняття «держава». Залишається неврегульованим питання адміністративно-правового статусу державного реєстратора в контексті вступу у юридичну силу Закону України «Про державну службу».

Підрозділ 2.2 *«Правовий статус суб'єктів, уповноважених здійснювати державну реєстрацію прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні»* присвячено аналізу адміністративно-правового статусу нотаріуса та державного реєстратора як суб'єктів реєстраційного провадження. Автором, на підставі аналізу адміністративно-правового статусу нотаріуса та державного реєстратора у Німеччині, зазначається про розподіл функції нотаріату та реєстрації між вказаними публічними особами. Наголошено, що нотаріус діє на зразок судді, підкоряється тільки закону, має завданням з'ясувати волю сторін угоди. Його діяльність перебуває під пильною суспільною увагою, професійним наглядом, прокурорським наглядом. Державні службовці суду отримують спеціалізовану фахову підготовку, мають чотири етапи кар'єри, є державними службовцями, призначаються пожиттєво на посаду, на основі підготовлених нотаріусом документів здійснюють внесення реєстраційного запису до поземельної книги, діють автономно від судді, пов'язані правовою позицією судді у випадку складної справи.

В Україні під поняттям «державний реєстратор» вітчизняне законодавство розуміє громадянина України, який має вищу освіту за спеціальністю «правознавство», відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, нотаріусів, державних виконавців (під час примусового виконання рішень). Сучасне законодавство України у недостатній мірі визначає адміністративно-правовий статус державного реєстратора прав. У сучасних умовах об'єктивно підвищується суспільна роль державного реєстратора. Тому майбутні нормативно-правові акти повинні підвищити режим «автономності» діяльності реєстратора. В умовах об'єднання та передачі державному реєстратору кількох видів реєстраційних проваджень необхідно звернути увагу на подальшу потребу запровадження нових підходів до фахової підготовки державних реєстраторів. Зазначається про відсутність збалансованої системи органів в Україні, що здійснюють реєстрацію прав безпосередньо на місцях. Поєднання функції нотаріату та функції реєстрації є неприпустимим. Надавши нотаріусу право реєстрації на екстериторіальному принципі, слід очікувати хвилі рейдерства та корупції. Тому в Україні необхідно розмежувати дані функції, надати державний статус державного службовцю, призначати його на посаду пожиттєво.

У підрозділі 2.3 *«Напрями вдосконалення чинного законодавства України у сфері реєстрації прав на земельні ділянки»* на основі дослідження питання становлення та розвитку кадастрово-реєстраційної системи реєстрації на нерухоме майно у Німеччині проведено аналіз недоліків вітчизняної кадастрово-реєстраційної системи реєстрації, висловлено пропозиції щодо формування цілісної, доступної для користувачів, системи реєстрації, яка зможе забезпечити високий рівень безпеки для власників та користувачів землі.

Визначено, що основна причина недоліків вітчизняного державного земельного кадастру полягає у комерціалізації земельно-кадастрових процедур. Прибуткова мета діяльності призвела до занепаду топографо-геодезичної та картографічної діяльності держави, оскільки дані напрями вимагають значних витрат і не приносять доходу. Автором наголошено, що для подолання негативних наслідків у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності необхідно прийняти Державну цільову програму розвитку топографо-геодезичної та картографічної діяльності на період до 2020 року. Встановлено, що одним із недоліків функціонування державного земельного кадастру в Україні є незавершеність інвентаризації земель, неповнота та неточність відомостей державного земельного кадастру, що негативно впливає на безперервність земельно-кадастрового обліку. Для вирішення проблеми дискретності даних, завершення інвентаризації земель необхідно прийняти Державну цільову програму інвентаризації земель на період до 2020 року, провести кодифікацію законодавства у сфері землеустрою згідно єдиної методології.

На основі дослідження досвіду Німеччини у сфері створення та функціонування державної реєстраційної системи, обґрунтовано позицію, що

вирішення проблеми існування різних реєстраційних проваджень щодо нерухомого майна можна досягти лише через об'єднання земельної ділянки та будівель і споруд, які на ній знаходяться. На законодавчому рівні необхідно розглядати земельну ділянку та споруди й будівлі, що на ній знаходяться, як єдину нерухому річ. Для цього необхідно внести відповідні зміни до Цивільного Кодексу та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і визнати земельну ділянку з її приналежностями і складовими частинами єдиною річчю.

Доведено, що існуюча практика державної реєстрації права оренди (суборенди) земельних ділянок потребує вдосконалення. Оскільки зобов'язальні правовідносини мають приватноправовий характер та ґрунтуються на диспозитивному методі регулювання, в дисертації висловлено пропозицію, згідно з якою для проведення державної реєстрації таких відносин сторонам достатньо повідомити орган державної реєстрації прав на земельні ділянки за місцезнаходженням земельної ділянки у формі інформаційного повідомлення. Воно повинно містити інформацію про: сторони зобов'язальної угоди, кадастровий номер земельної ділянки, строк оренди. Для реалізації цієї пропозиції необхідно внести відповідні законодавчі зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», виключивши обов'язок реєстрації права оренди (суборенди) до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

ВИСНОВКИ

У дисертаційному дослідженні здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано нове вирішення поставлених завдань щодо вдосконалення адміністративно-правових відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки з метою запровадження надійного публічно-правового інституту захисту прав власників землі та користувачів. На підставі наукового дослідження відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки Німеччини, аналізу норм чинного законодавства України, осмислення теоретичних положень юридичної науки, технічних наук у сфері кадастрово-земельних відносин сформульовано висновки та пропозиції, спрямовані на стабілізацію адміністративно-правових відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки, створення надійного механізму реєстрації прав на нерухоме майно, а також підготовлено рекомендації щодо удосконалення законодавства та практики його застосування у зазначеній сфері.

1. Визначено зміст організаційно-правових заходів, спрямованих на створення земельного кадастру та реєстру прав на земельні ділянки у Німеччині. З'ясовано, що вказані заходи мають комплексний та завершений характер. Інформаційною основою реєстру прав на земельні ділянки у Німеччині став земельний кадастр. Державна реєстрація прав на земельні ділянки здійснюється на основі норм матеріального та формального права. Зазначено, що у Німеччині триває вдосконалення кадастрово-реєстраційної

системи на основі використання GIS-технологій, комп'ютерної техніки та комп'ютерного програмного забезпечення.

2. Охарактеризовано особливості становлення системи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні в умовах земельної реформи. Зазначено про реалізацію заходів земельної реформи Державним комітетом України по земельних ресурсах. Виділено перелік організаційно-правових заходів щодо створення системи державної реєстрації прав на земельні ділянки. Реалізація поставлених завдань відбувалась з різною інтенсивністю, успішністю та ступенем завершеності. З'ясовано що вітчизняна кадастрово-реєстраційна система має незавершений характер, її не можна охарактеризувати як єдину та цілісну систему.

3. Встановлено, що у Німеччині в процесі реформування системи судоустрою та цивільного процесуального законодавства функцію реєстрації прав на земельні ділянки було передано службовцю суду, а до структури місцевого суду загальної юрисдикції включено Відомство поземельної книги, що здійснює розгляд справ безспірного провадження та реєстрацію прав до поземельної книги. Зазначено про постійну зміну кола органів та суб'єктів, уповноважених здійснювати державну реєстрацію прав на земельні ділянки в Україні. Внаслідок реформування органів виконавчої влади системи юстиції в нашій країні виникла множинність суб'єктів, уповноважених здійснювати реєстрацію прав.

4. З'ясовано, що відносини реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині врегульовано нормами публічної галузі права, яка називається системою поземельної книги, або правом поземельної книги. Основою інституту державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині є поземельна книга. Зареєстровані у поземельній книзі права корелюються із зареєстрованими у земельному кадастрі земельними ділянками. Необхідною умовою законності процедури реєстрації прав є дотримання принципів реєстраційного провадження. Внесені до поземельної книги записи користуються режимом презумпції законності зареєстрованих прав, а зміст поземельної книги отримує правовий режим публічної довіри.

5. Вказується на відсутність в Україні відокремленого адміністративного інституту державної реєстрації прав на земельні ділянки, що виконує адміністративно-владні повноваження, натомість виконує статистичну функцію обліку зареєстрованих прав. Зазначено про наукову дискусію щодо переліку та змісту принципів реєстраційного провадження. Наголошено, що зареєстровані до державного реєстру речових прав на нерухоме майно права на земельні ділянки вважаються достовірними. Запропоновано авторське визначення поняття «державна реєстрація прав на земельну ділянку» як юридичний склад відносин, що врегульований нормами матеріального та процесуального права, який офіційно визнається, гарантується та захищається державою, спрямований на встановлення, зміну або припинення прав на земельну ділянку і передбачає внесення правостановлюючого запису до державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інформаційного запису до державного земельного кадастру.

6. Розглянуто конституційні повноваження Федерального Міністерства юстиції та захисту прав споживачів щодо формування правової політики у сфері реєстрації прав на земельні ділянки. З'ясовано, що у даній сфері відносин Федерація домінує над федеральними землями через законодавчу компетенцію, але реалізація функції державної реєстрації прав знаходиться у компетенції федеральних земель в особі міністерств юстиції федеральних земель. Розглянуто повноваження Міністерства юстиції України щодо забезпечення організаційних, фінансових, кадрових, інфраструктурних передумов діяльності системи державної реєстрації прав на земельні ділянки. Зазначено про делегування Міністерством юстиції України функції державної реєстрації прав уповноваженим суб'єктам.

7. Встановлено що у Німеччині функція нотаріального посвідчення та функція державної реєстрації прав здійснюється нотаріусами та службовцями суду відповідно. У реєстраційних відносинах нотаріус є незалежним носієм публічної посади, органом превентивного правосуддя. Його діяльність знаходиться під пильним громадським та професійним контролем. З'ясовано, що в Україні вчинення нотаріальних дій покладається на державних та приватних нотаріусів. Нотаріус посвідчує права та юридичні факти, що мають юридичне значення, з метою надання їм юридичної вірогідності. У порядку та випадках, встановлених чинним законодавством, нотаріус є державним реєстратором прав на нерухоме майно та здійснює реєстраційні дії повноваження на екстериторіальній основі.

8. Розглянуто правовий статус службовця суду Відомства поземельної книги у Німеччині. Встановлено, що поняття «службовець суду» є збірним, застосовується до осіб, які беруть участь у процедурі реєстрації прав до поземельної книги у складі Відомства поземельної книги. Службовець суду уповноважений розглядати справи безспірного провадження. В умовах децентралізації адміністративних послуг реєстрації прав під поняттям «реєстратор прав» вітчизняне законодавство розуміє наступне коло суб'єктів: а) реєстратори ЦНАП; б) нотаріуси; в) державні виконавці. Встановлено необхідність деталізації правового статусу державного реєстратора в умовах децентралізації адміністративних реєстраційних послуг.

9. Узагальнено перелік адміністративних відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки. До зазначеного переліку входять відносини управління земельним кадастром, організації діяльності реєстру прав, органів та суб'єктів реєстраційного провадження, регламентації процедури адміністративного провадження реєстрації прав, технічного та інформаційного забезпечення кадастрово-реєстраційної системи, освітньої підготовки державних реєстраторів. Від практичної ефективності зазначених відносин залежать доступність та якість адміністративної послуги реєстрації, надійність безпеки володіння та передачі прав на земельні ділянки, а головне – цілісність і єдність кадастрово-реєстраційної системи.

10. Виокремлено напрями удосконалення адміністративно-правових відносин у сфері державної реєстрації прав. Запропоновано:

1) для подолання негативних наслідків у сфері топографо-геодезичної діяльності, вирішення питання дискретності кадастрових даних прийняти Державну цільову програму інвентаризації земель на період до 2020 року, провести кодифікацію законодавства у сфері землеустрою на основі єдиної методології;

2) для підвищення якості адміністративних послуг реєстрації прав необхідно забезпечити державного реєстратора доступом до Єдиних та Державних реєстрів, що прямо чи опосередковано пов'язані з процедурою державної реєстрації прав на нерухоме майно;

3) позбавити нотаріат права вчинення реєстраційних дій щодо об'єктів нерухомого майна шляхом внесення відповідних змін до норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Закону України «Про нотаріат»;

4) внести зміни до абзацу 2 ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і викласти у наступній редакції: «Шкода, завдана державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню державою у розмірі завданих збитків»;

5) додати абзац 3 до ст. 38 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з наступним формулюванням: «При наявності умислу або злочинної недбалості державного реєстратора прав під час виконання своїх службових обов'язків щодо реєстрації речових прав на нерухоме майно, внаслідок яких потерпілій стороні було сплачено компенсацію за нанесену шкоду, держава має право регресного позову до державного реєстратора прав у розмірі сплаченої компенсації»;

б) частину 1 ст. 181 Цивільного кодексу України необхідно викласти у наступній редакції: «До нерухомих речей належать земельні ділянки та її приналежності й складові частини, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення»;

7) частину 1 ст. 182 Цивільного кодексу України необхідно доповнити наступним реченням: «У випадку відчуження права власності на земельну ділянку, її приналежності й складові частини, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без знецінення та зміни їх призначення, повторюють правову долю земельної ділянки»;

8) частину 1 ст. 190 Цивільного кодексу України пропонуємо викласти у наступній редакції: «Майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки. Земельна ділянка та її приналежності й складові частини вважаються єдиною річчю»;

9) внести зміни до ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у наступній редакції: «У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки та її приналежності й складові частини, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові

будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення»;

10) налагодити інформаційний обмін між державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно з приводу ідентифікації земельної ділянки у кадастрі та прав щодо неї на основі кадастрового номеру земельної ділянки та викласти ст. 30 Закону України «Про Державний земельний кадастр», а саме ч. 3 у наступній редакції: «Інформаційна взаємодія Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав щодо ідентифікації земельної ділянки та прав на неї відбувається на основі кадастрового номеру земельної ділянки»;

11) внести зміни до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV та викласти її у наступній редакції: «Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться нотаріусом в межах свого нотаріального округу»;

12) необхідно змінити існуючу практику державної реєстрації права оренди (суборенди) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки відносини оренди мають зобов'язальну природу. Відносини користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, землі водного фонду, що використовуються для рибництва та птахівництва підпадають під правове регулювання емфітевзису. Для фіксації відносин оренди сторонам достатньо повідомити орган державної реєстрації прав на земельні ділянки за місцезнаходженням земельної ділянки у формі інформаційного повідомлення. Таке повідомлення повинно містити інформацію про: сторін зобов'язальної угоди, кадастровий номер земельної ділянки, строк оренди.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях України:

1. Іваненко Д. Д. Становлення, розвиток та функціонування кадастрово-реєстраційної системи у Німеччині, організаційно-правовий аспект / Д. Д. Іваненко // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». – 2012. – № 20. – Ч. 1. – Т. 3. – С. 18–22.

2. Іваненко Д. Д. Організаційно-правові основи забезпечення принципу публічної довіри до змісту Поземельної книги у Німеччині / Д. Д. Іваненко // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». – 2013. – № 22. – Ч. 1. – Т. 2. – С. 152–156.

3. Іваненко Д. Д. Організаційно-правові засади діяльності державного реєстратора прав на нерухоме майно в Україні та Німеччині: порівняльно-правова характеристика: [електронний ресурс] / Д. Д. Іваненко // Порівняльно-аналітичне право. – 2014. – № 6. – С. 186–189. – Режим доступу до статті: www.pap.in.ua/6_2014/58.pdf.

4. Іваненко Д. Д. Система органів та суб'єктів які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки в аспекті

законодавчих змін / Д. Д. Іваненко // Прикарпатський юридичний вісник. – 2016. – № 1. – С. 44–48.

**Стаття у науковому фаховому виданні України,
включеному до міжнародних наукометричних баз даних**

5. Іваненко Д. Д. Адміністративно-правовий режим Поземельної книги в Україні та Німеччині: порівняльно-правова характеристика / Д. Д. Іваненко // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право. – 2015. – Вип. 213. – Ч. 1. – С. 156–164.

Стаття у науковому виданні іншої держави

6. Ivanenko D. History of development of the system of state registration of real estate in Germany (end of XVII – the beginning of XXI century) / D. Ivanenko // Erasmus Dialogue. – 2015. – № 1. – Режим доступу до статті: <http://reviewlab.co/erasmus/?p=157>.

Тези наукових доповідей:

7. Іваненко Д. Д. Періодизація розвитку кадастру Німеччини / Д. Д. Іваненко // Науково-практична конференція викладачів, аспірантів та студентів Сумського НАУ, м. Суми, 28–29 жовтня 2010 року: тези доповіді. – Суми, 2010. – С. 389–390.

8. Іваненко Д. Д. Система органів державної реєстрації прав на нерухоме майно в Україні: організаційно-правовий аспект / Д. Д. Іваненко // Діяльність органів публічної влади щодо забезпечення стабільності та безпеки суспільства: Міжнародна науково-практична конференція, м. Суми, 21–22 травня 2015 року: тези доповіді. – Суми, 2015. – С. 294–296.

9. Іваненко Д. Д. Становлення та розвиток системи ідентифікації земельних ділянок / Д. Д. Іваненко // Правові засади функціонування публічної влади щодо забезпечення інтелектуального розвитку та безпеки суспільства: Міжнародна науково-практична конференція, м. Суми, 19–20 травня 2016 року: тези доповіді. – Суми, 2016. – С. 83–86.

АНОТАЦІЯ

Іваненко Д. Д. Адміністративно-правове регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні та Німеччині: порівняльно-правовий аспект. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. – Національний університет біоресурсів і природокористування України, Київ, 2016.

У дисертації проведено порівняльно-правовий аналіз адміністративно-правових відносин, що складаються у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні. Визначено особливості

інституційних елементів державної реєстрації прав на земельні ділянки в організаційно-правовому аспекті.

Охарактеризовано права та обов'язки уповноважених державних органів, суб'єктів реєстраційного провадження щодо питання формування та реалізації правової політики у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки. Зазначено про спільні та відмінні риси вказаних органів у Німеччині та в Україні. Доведено, що окремі організаційно-правові питання у вказаній сфері відносин в Україні потребують законодавчого та організаційно-правового вдосконалення. Визначено, що результатом ефективного формування та реалізації державної правової політики у сфері реєстрації прав є забезпечення належного рівня безпеки для землевласників та землекористувачів.

Окреслено напрями удосконалення адміністративно-правових відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки. На основі аналізу теоретичного доробку науковців, практики реєстраційної діяльності в Україні розроблено організаційно-правові заходи удосконалення та впорядкування зазначених відносин.

Ключові слова: адміністративна послуга реєстрації прав, адміністративно-правовий статус суб'єктів реєстраційного провадження, Державний земельний кадастр, державний реєстратор, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Міністерство юстиції, нотаріус, державна реєстрація прав на земельні ділянки.

АННОТАЦИЯ

Иваненко Д. Д. Административно-правовое регулирование отношений в сфере государственной регистрации прав на земельные участки в Украине и Германии: сравнительно-правовой аспект. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.07 – административное право и процесс; финансовое право; информационное право. – Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины, Киев, 2016.

В диссертации проводится сравнительно-правовой анализ административно-правовых отношений в сфере государственной регистрации прав на земельные участки в Германии и Украине. Подчеркивается об успешности правовой реформы в Пруссии. Организационно-правовые меры, направленные на создание земельного кадастра и реестра прав на земельные участки носили завершенный характер. В структуру местного суда общей юрисдикции было включено Ведомство поземельной книги, основной функцией которого является регистрация прав в поземельной книге.

В Украине земельная реформа начала процесс общественного перераспределения земель государственной собственности. В результате проведения организационно-правовых мероприятий была создана система государственной регистрации прав на земельные участки. Данную систему нельзя охарактеризовать как единую и целостную.

В Германии, в процессе реформирования системы судоустройства и гражданского процессуального законодательства судья освобождался от рассмотрения дел бесспорного производства. Данная категория дел передавалась служащему суда. В Украине, в следствии оптимизации органов исполнительной власти системы юстиции, сформировался полисубъектный состав лиц уполномоченных проводить государственную регистрацию прав.

Система поземельной книги или право поземельной книги, как публичная отрасль права, регулирует отношения регистрации прав на земельные участки в Германии. Внесение регистрационной записи в поземельную книгу является основанием возникновения прав на земельные участки. Регистрационные записи поземельной книги пользуются режимом презумпции законности зарегистрированных прав, а содержание поземельной книги приобретает режим публичного доверия.

В Украине государственная регистрация прав на земельные участки является официальным юридическим фактом признания и подтверждения возникновения, изменения или прекращения прав. Зарегистрированные в государственном реестре вещные права на земельные участки считаются достоверными.

Фундаментом института государственной регистрации прав на земельные участки в Германии является поземельная книга. Информационной основой системы регистрации прав является земельный кадастр. Зарегистрированы в поземельной книге права коррелируются с зарегистрированными в земельном кадастре участками.

Рассмотрено конституционные полномочия Федерального Министерства юстиции и защиты прав потребителей по формированию правовой политики в сфере регистрации прав на земельные участки. Установлено, что в данной сфере отношений Федерация доминирует над федеральными землями через законодательную компетенцию, но реализация функции государственной регистрации прав находится в компетенции федеральных земель в лице министерств юстиции федеральных земель. Министерство юстиции Украины делегировало функцию государственной регистрации прав на земельные участки местным органам исполнительной власти и органам местного самоуправления.

В Германии функция нотариального удостоверения и функция государственной регистрации прав осуществляется нотариусами и служащими суда соответственно. При регистрации прав на земельные участки нотариус является независимым носителем публичных полномочий, органом превентивного правосудия. В Украине совершение нотариальных действий возлагается на государственных и частных нотариусов. Нотариус удостоверяет права и юридические факты имеющих юридическое значение для придания им юридической достоверности. В порядке и случаях, установленных действующим законодательством, нотариус является государственным регистратором прав на недвижимое имущество. Нотариус осуществляет полномочия регистрации прав на экстерриториальной основе.

Понятие «служащий суда» в Германии является собирательным, используется по отношению лиц осуществляющих регистрацию прав в поземельную книгу при Ведомстве поземельной книги местных судов. Служащий суда уполномочен рассматривать дела бесспорного производства. В условиях децентрализации административных услуг регистрации прав, под понятием «регистратор прав» отечественное законодательство понимает следующий круг лиц: а) регистраторы центров предоставления административных услуг; б) нотариусы; в) государственные исполнители.

Перечень административных отношений в сфере государственной регистрации прав на земельные участки состоит из: отношений управления земельным кадастром, организации деятельности реестра прав, органов и субъектов регистрационного производства, правовой регламентации процедуры регистрации прав, информационного и технического обеспечения земельного кадастра, образовательной подготовки государственных регистраторов. От эффективности практической реализации указанных отношений зависит доступность и качество государственной услуги регистрации, надежность безопасности владения и передачи прав на земельные участки, а главное – целостность и единство кадастрово-регистрационной системы.

Выделены направления совершенствования административно-правовых отношений в сфере государственной регистрации прав. Предложено внести ряд законодательных изменений с целью упрощения предоставления административных регистрационных услуг.

Ключевые слова: административная услуга регистрации прав, административно-правовой статус субъектов регистрационного производства, Государственный земельный кадастр, государственный регистратор, Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество, Министерство юстиции, нотариус, государственная регистрация прав на земельные участки.

ANNOTATION

Ivanenko D. D. Administrative and legal regulation of relations in the sphere of the state registration of the rights to the land plots in Ukraine and Germany: comparative and legal aspect. – The Manuscript.

Thesis for awarding the degree of Candidate of Law. Specialty 12.00.07 – Administrative Law and Process, Financial Law, Information Law. – The National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, 2016.

The thesis conducted a comparative legal analysis of administrative legal relations that develop in the field of state registration of rights to land in Germany and Ukraine. The features of the institutional elements of the state registration of rights to land in the organizational and legal aspects are determined.

The rights and duties of the authorized state bodies, subjects of registration procedure on the formation and implementation of legal policy in the sphere of state registration of land rights are characterized. Common and distinctive features of mentioned bodies in Germany and Ukraine are marked. It is proved that some of the

organizational and legal issues in this area of relations in Ukraine require legislative and institutional improvement. It is determined that the result of effective formation and realization of state policy in the sphere of legal registration of the rights is to ensure an appropriate level of security for land owners and land users.

Ways of improving administrative and legal relations in the sphere of state registration of land rights are outlined. Based on the analysis of the theoretical heritage of scientists, practice of registration activities in Ukraine, organizational and legal measures to improve and streamline these relations are designed.

Key words: administrative service of rights registration, administrative and legal status of subjects of the registration procedure, State Land Cadastre, state registrar, State Register of property rights to the real estate, Ministry of Justice, notary, state registration of rights to the land plots.