

Міністерство освіти і науки України
Сумський державний університет
Навчально–науковий інститут права
Кафедра адміністративного, господарського права
та фінансово–економічної безпеки

Д.Д. ІВАНЕНКО, А.Г. МАРТИН

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



Монографія

Суми ■ ВВП «Мрія» ■ 2018

*Рекомендовано Вченою радою
Сумського державного університету
від 19.12.2017 року.*

*Рекомендовано до друку Вченою радою
ННІ права Сумського державного університету
від 05.12.2017 року.*

Рецензенти:

Піддубний О.Ю., доктор юридичних наук, доцент, завідувач кафедри цивільного та господарського права НУБіП України;

Пахомов В.В., доктор юридичних наук, доцент, завідувач кафедри кримінально-правових дисциплін та судочинства СумДУ.

Іваненко Д. Д., Мартин А. Г.

I 98 Адміністративно-правове регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні та Німеччині: порівняльно-правовий аспект : монографія / Д. Д. Іваненко, А. Г. Мартин. – Суми : видавничо-виробниче підприємство «Мрія», 2018. – 174 с.
ISBN 978-966-473-242-7

У монографії 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. Звертається увага на спільні й відмінні риси вказаних органів у Німеччині та в Україні.

УДК 347.921(477)

© Іваненко Д.Д., Мартин А.Г., 2018

© ВВП «Мрія», 2018

ISBN 978-966-473-242-7

ЗМІСТ

Передмова	5
Розділ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ СИСТЕМИ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У НІМЕЧЧИНІ ТА В УКРАЇНІ	
1.1. Становлення системи державної реєстрації прав у Німеччині як інституту публічно-правової охорони прав на земельні ділянки	9
1.2. Розвиток системи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні	32
1.3. Поняття, принципи та значення державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні: порівняльно-правовий аспект	61
Розділ 2. АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У НІМЕЧЧИНІ ТА В УКРАЇНІ	
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	99
2.2. Правовий статус суб'єктів уповноважених здійснювати державну реєстрацію прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні	115
2.3. Напрями вдосконалення чинного законодавства України у сфері реєстрації прав на земельні ділянки	129
Висновки	143
Список використаних джерел	149

Передмова

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 теперішній час в Україні не завершена земельна реформа, відсутній ринок землі, існує 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.

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. О.О. Піфко 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 обраного напрямку дослідження.

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.

Розділ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ СИСТЕМИ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У НІМЕЧЧИНІ ТА В УКРАЇНІ

1.1. Становлення системи державної реєстрації прав у Німеччині як інституту публічно-правової охорони прав на земельні ділянки

Соціально-економічна думка Західної Європи епохи Просвітництва привела до виникнення та становлення ідей лібералізму, де у центрі уваги знаходилась людина та її природні права. Філософія лібералізму зумовила виникнення якісно нових суспільних відносин власності щодо нерухомого майна, які ґрунтувались на капіталістичних засадах. Наслідком проникнення філософії лібералізму до відносин власності є занепад феодальних відносин, скасування кріпосного права, дроблення феодальних вотчин, а земля стає ринковим товаром. Тому у Німеччині в епоху Просвітництва виникла гостра необхідність проведення правових реформ, спрямованих на загальну уніфікацію законодавства роздроблених державних утворень яке б забезпечило сталий розвиток держави в умовах капіталістичних відносин [5, с. 325-327]. В.О. Алексеев зазначає що у XVII-XIX ст.ст. у Західній Європі відбувається формування інституту зміцнення прав на нерухоме майно у сучасному вигляді. У науковій літературі виділяють актову і титульну систему реєстрації прав на нерухоме майно. Об'єктом реєстрації актової системи є правочини щодо нерухомого майна, а титульної системи – права на нерухоме майно [2, с. 3, 38].

Розвиток системи державної реєстрації прав на нерухоме майно пов'язують із зародженням та становленням у Пруссії титульної системи реєстрації прав на нерухоме майно. Основним змістом даної системи є реєстрація права (титулу) на нерухоме майно. Характерною особливістю реєстрації є публічність відносин об'єкта нерухомого майна – ідентифікація об'єкта реєстрації та реєстрація прав щодо нього. Система базується на засадах реєстрації прав, що виникли до моменту укладання угоди. Титульна система реєстрації прав є розробкою німецьких юристів XVIII століття. На кожну земельну ділянку відкривався новий «лист», де відбувалась реєстрація права. Звідси і назва книги – «поземельна книга». У подальшо-

му було передбачено можливість відкриття листа щодо квартири у багатоквартирному будинку, споруди, що знаходиться на чужій земельній ділянці на праві забудови (суперфіцій).

З 1693 р. у Пруссії для столичних міст вводять поземельні книги (Grundbuch), основною метою яких було публічне занесення до них інформації про все нерухоме майно. Право власності на нерухоме майно виникало тільки при внесенні до поземельної книги реєстраційного запису. Тому реєстраційний запис має більш важливе значення для виникнення прав, ніж правочин, на якому базується такий запис. З часом відбувається становлення правила, згідно з яким реєстраційний запис у поземельній книзі є старшим титулом стосовно інших титулів, має правостановлюючий характер щодо нерухомого майна. Запис у поземельній книзі свідчив про право особи. Довідка про право «на руках» у правовласника була дійсною до тих пір, поки поземельна книга не знищувалась внаслідок певної події (пожежа, крадіжка, повінь тощо). Втрата власником довідки про право, підробка довідки зловмисником не створювали загрози безпеці володіння добросовісного власника. При цьому залишалось не вирішеним питання втрати права добросовісним власником внаслідок помилки реєстратора, зловмисних дій реєстратора щодо внесення до поземельної книги безпідставного запису, виникнення обставин що свідчать про дефект угоди, чистоти титулу, внаслідок яких набувач повинен повернути нерухоме майно [178, с. 101-103].

Наступним кроком становлення системи поземельної книги було прийняття Пруського Іпотечного і Конкурсного Статуту 1722 року. Вказаний акт вперше встановив невідоме римському праву правило – місцевий запис, згідно з яким відбувалась публікація угоди у судових книгах того округу, де фактично знаходився маєток. А.А. Башмаков зазначає, що публічність угод з нерухомістю досягається виключно місцевою реєстрацією, що мало своїм наслідком єдність поземельної книги, оскільки Статут 1722 р. вперше встановив типовий формуляр запису для нерухомого майна, містив принципи, на яких базується сучасна поземельна книга. На окремому аркуші, призначеному виключно для нерухомого майна, містяться колонки із заголовками, де послідовно перераховується наступна інформація: нерухоме майно та його приналежності; прізвище та ім'я власника і правові підстави набуття ним нерухомого майна;

обтяження, іпотеки та їх погашення. У Статуті підкреслювалося, що кожен суд зобов'язаний відкрити поземельну книгу для свого округу та занести до неї із власної ініціативи існуючі маєтки. Дослідник правомірно зазначає, що вказане законодавче положення було важко реалізувати на практиці з наступних причин – великі міста та центральні органи влади не мали підготовлених службовців для реалізації даного питання, сама справа вимагала великого обсягу праці, а накопичення відповідної інформації вимагало зусиль декількох поколінь [7, с. 23-24].

Подальший розвиток системи поземельної книги пов'язують із Пруським Іпотечним Уложенням 1783 р. та Пруським Земським Уложенням 1794 року. Ці законодавчі акти запровадили у юридичній практиці два фундаментальні принципи реєстрації: а) набуття майнового права щодо нерухомого майна може виникнути тільки на основі внесення відповідного реєстраційного запису до поземельної книги уповноваженою особою; б) принцип публічної довіри та гласності – зареєстроване у поземельній книзі право визнається дійсним для добросовісного набувача, що сплатив визначену суму. Якщо нерухоме майно перейшло від недобросовісного власника до добросовісного – позов міг бути пред'явлений тільки недобросовісному продавцю.

Принцип публічної достовірності має своїм наслідком гарантію безповоротності добросовісним набувачем набутого ним права, оскільки належне зареєстроване право може протиставлятися у якості заперечення (exceptio) при виндикаційному позові третьої особи. Даний принцип є фундаментальним для титульної системи реєстрації прав, що дає змогу мінімізувати ризики, пов'язані з набуттям права на нерухоме майно добросовісним власником. Звідси – особа, право якої було належне зареєстровано, безповоротно стає власником нерухомого майна. Таким чином, даний принцип вирішував питання переходу прав на нерухоме майно від недобросовісного відчужувача до добросовісного набувача прав [178, с. 100-103].

Пруське Іпотечне Уложення 1783 р. започаткувало легальність – обов'язок державних чиновників з'ясовувати законність угод. З цього приводу А.А. Башмаков вказує, що перевірка матеріальних та процесуальних підстав укладення угод проводилась з метою захисту сторін від власних помилок та помилкових юридичних визначень, з метою попередження майбутніх юридичних спорів [7, с. 32].

Пруське Земське Уложення 1794 р., а саме § 362, 363 частини I, запровадило у юридичній практиці принцип ідентифікації земельної ділянки під час реєстрації прав. Межі земельної ділянки мали бути чітко позначені за допомогою котлованів, каміння, стовпів, дерев або пагорбів. Такі межі не повинні були легко переміщуватись у просторі та зміщуватись [186]. Необхідно зазначити, що технічні правила проведення кадастрових робіт, єдині стандарти проведення кадастрових робіт знаходились на початковому етапі становлення, а законодавче закріплення єдиних правил та стандартів було завершено тільки наприкінці XIX століття.

При виникненні земельних спорів частина 42 Загального порядку судочинства для Пруських держав від 6 червня 1793 р. передбачила юридичну процедуру вирішення земельного спору згідно з правилами цивільного процесуального судочинства. Вказаний порядок судочинства, а саме § 4-5 частини II, передбачив норму, відповідно до якої юрисдикція суду поширювалась на всі речі, що знаходились у територіальній підсудності суду, а § 107 передбачав, що речова підсудність поширюється на всі нерухомі речі без винятку [184]. Зазначимо, що вищевказані норми позбавили права феодалні установи Пруссії розглядати земельні спори. Відтепер розгляд земельних спорів здійснювала державна інституція – суд.

Збереження феодалних привілеїв деяких категорій землевласників Пруссії призвело до гальмування розвитку відносин реєстрації прав на нерухоме майно, обмеження застосування інституту реєстрації. Не підлягали реєстрації до поземельної книги: селянські володіння, що знаходились у складі дворянських вотчин; земельні ділянки громадського користування; нерухомість, що належала церквам, школам, різним загальнокорисним установам чи містам; державні земельні ділянки та державне майно [7, с. 32]. Зазначимо, що на початку XVIII ст. Німеччина лише формально являла собою єдину державу. «Священна римська імперія німецької нації» складалась із володінь імператора 7 курфюршеств, 300 володінь імператорських князів, єпископів, абатів, територій вільних міст, формально залежних від імператора [38, с. 124]. Тому форми реєстрації прав на землю були різноманітними та багаточисельними.

У 1806 р. було утворено Рейнський союз. До його складу входило 16 формально незалежних прирейнських держав. По суті, це був

союз монархій, що частково зберігали суверенітет, але відносини з Наполеоном Бонапартом ґрунтувались на сюзеренно-васальних зв'язках, на основі відносин протекторату. У цих державах було скасовано станове привілеє дворянства та духовенства, кріпацтво, введено у дію Французький цивільний кодекс 1804 р. [38, с. 125]. Тут було проведено землевпорядкувальні роботи з метою створення земельного кадастру для оподаткування земельних ділянок [46, с. 389]. У 1808-1814 рр. здійснено землевпорядкувальні роботи на території майже 9000 громад загальною площею приблизно 120 тисяч км², що становило близько 37 мільйонів земельних ділянок. Землевпорядкувальні роботи проводились згідно з правилами землеустрою, врегульованими «Recueil methodique» [15, с. 4].¹

Збірник передбачав процедуру формування кордону громади, якщо він не утворювався за допомогою річок, струмків, котлованів. Визначення кордонів громади мало публічно-правовий характер – у ньому брали участь бургомістри, землевпорядники та податковий контролер. Під час спільного визначення кордонів землевпорядник готував ескіз кордонів громади, який скріплювали своїми підписами бургомістр, землевпорядник та податковий контролер. Остаточно проект кордону громади затверджував префект Департаменту. Представники місцевої громади оглядали разом із землевпорядником результати робіт на місці. У випадку згоди з результатами робіт власники отримували виписку із реєстру власності та речових обтяжень, де містилась інформація про площу та цільове призначення земельної ділянки. Тому створений кадастр земельних ділянок, на основі правил Recueilmethodique, мав на меті оподаткування земельних ділянок та був доказом власності особи [226, с. 58].

Після Віденського Конгресу 1815 р. до Пруссії було приєднано провінції Рейнланд та Вестфалія, що мали важливе значення в умовах початку індустріалізації. Практика ведення земельного кадастру з метою адміністрування земельного податку на основі французького досвіду у провінціях Рейн та Вестфалія поступово була поширена на територію всієї Пруссії. Віденський конгрес 1815 р. став кроком до об'єднання Німеччини. Невдовзі було створено

¹ Recueil methodique – (з фр.) методичний збірник законів, декретів, регламентів, інструкцій та рішень про земельний кадастр Франції.

Німецький союз (Німецьку конфедерацію) під гегемонією австрійської династії Габсбургів. До складу союзного утворення ввійшли 34 держави та 4 вільних міста. При цьому суб'єкти держави зберігали свій суверенітет [166, с. 355].

Отже, розвиток капіталістичних відносин у Пруссії протягом XVIII-XIX ст. ст., становлення інституту приватної власності на землю, перетворення приватної земельної власності на об'єкт оподаткування зумовили потребу чіткої та однозначної фіксації кордонів і площі земельної ділянки, ідентифікацію власника речових прав. Зазначена інформація містилась у земельному кадастрі, що розвивався паралельно з поземельною книгою та системою оподаткування земельних ділянок.

З цього приводу німецькі дослідники Хармут Шонер та Курт Штобер підкреслюють, що правове регулювання обігу земельних ділянок та відносин іпотечного кредиту без інституту поземельної книги призвело до існування різних методів та систем реєстрації. Єдина система реєстрації прав на земельні ділянки запрацювала з 01.01.1900 року. Специфічне правове регулювання обігу земельних ділянок та відносин іпотечного кредиту без поземельної книги існувало у м. Бремен. Процедура передачі прав на нерухоме майно ґрунтувалась на основі удосконалених середньовічних правил передачі права власності. Тут право власності виникало шляхом «бездіяльного» набуття, застава земельних ділянок виникала внаслідок удару по руках. Надійність угод продажу і застави досягалась за допомогою публічного оголошення угоди. Однак дослідники вказують на дефектність такого підходу до реєстрації прав на нерухоме майно. Надалі вони звертають увагу на вплив на окремі західні провінції французького цивільного права в умовах відносин протекторату рейн-вестфальських територій з Наполеоном Бонапартом (Цивільний кодекс Франції 1804 р.). Транскрипція та інскрипція становили основу правовідносин обороту нерухомого майна у землі Кельн, баварському Пфальці, Бадені, провінції Рейн-Гессен та Ельзас-Лотарингії. У зазначених адміністративних утвореннях право на нерухоме майно набувалось за допомогою безформених договорів, а виникнення іпотеки та інших обтяжень не вимагало реєстрації. Реєстрація документа про набуття права до реєстру транскрипцій, інскрипція іпотек та речових обтяжень до реєстру були

ефективним засобом захисту речових прав проти третіх осіб. Система книги застав (іпотек) була введена у Баварії (без Пфальца), Вюртемберзі та Веймарі. Книга застав (іпотек) повинна була гарантувати право іпотеки, що забезпечувало кредит надійною юридичною та матеріальною основою. Іпотека виникала лише після реєстрації у книзі застав (іпотек). З цією метою нерухоме майно обтяжувалось іпотекою. Але право власності не передавалось за допомогою реєстрації. Відповідно до канонів римського приватного права право власності набувалось тільки шляхом передачі. Виникнення інших речових прав також відбувалось без будь-якого обліку. Дослідники доходять висновку, що поземельна книга, порівняно із системою книги застав (іпотек), була більш послідовною та досконалою для цивільного обороту нерухомого майна. Реєстрація прав на нерухоме майно здійснювалась до поземельної книги у Пруссії (за деякими винятками), Ольденбурзі, Саксонії, Анхальті, Гамбурзі та Нассау. Право власності та речові обтяження щодо земельної ділянки відображались у поземельній книзі. Виникнення права власності, речових обтяжень ґрунтувалось на принципі реєстрації до поземельної книги [231, с. 3].

Становлення земельного податку в окремих провінціях Пруссії відбувалось по-різному. Початок запровадження даного податку пов'язують із виданням 27.10.1810 р. фінансового едикту королем Пруссії Фрідріхом Вільгельмом III «Про реформування поземельного податку». На практиці вказаний едикт було реалізовано тільки у 1818-1822 рр. та Законі «Про податкову систему» від 30.05.1820 р., що передбачав необхідність проведення ревізії поземельного податку у всіх провінціях Пруссії. Змістом ревізії була перевірка меж земельних ділянок, маркування кордонів ділянок, оновлення меж, вирішення спорів щодо меж сусідніх земельних ділянок, занесення даних до земельного кадастру [219, с. 3].

Міністр Фінансів Пруссії 23.01.1818 р. ухвалив рішення щодо продовження кадастрових робіт на лівому березі Рейну. У березні 1818 р. уряди західних провінцій Пруссії ухвалили рішення про початок землевпорядкувальних робіт. У квітні 1819 р. відбулась зустріч Верховних Президентів Кобленца, Кельна і Мюнстера, президентів рейн-вестфальських урядів, кадастрових експертів. Головним завданням зустрічі було вдосконалення кадастрового законо-

давства на основі попереднього досвіду. Результат перемовин – прийняття кадастрової інструкції рейн-вестфальських провінцій під назвою Godesberger (від назви м. Годесберг) [222, с. 37]. Після доопрацювання інструкції Godesberger її було опубліковано 26.07.1820 року. Дія інструкції поширювалась на провінції Нижній Рейнланд, Клеве, Берг, Вестфалію.

Міністерство фінансів Пруссії 11.02.1822 р. опублікувало Загальну інструкцію процедури внесення прибуткової земельної власності до кадастру у рейн-вестфальських провінціях Пруссії. Частина А II вказаних кадастрових інструкцій містила технічні вимоги проведення кадастрових робіт. Згідно з § 2 даної інструкції необхідно було надати інформацію про площу та межі кожної земельної ділянки, зазначати її місце розташування, вид землекористування, особу власника після формування окремої земельної ділянки. Встановлення меж проводилось у три етапи: визначалися кордони громади, потім – межі земельних ділянок, а потім відбувалось формування самої земельної ділянки у офіційних документах [185, с. 3]. Прийняття наступних редакцій Інструкцій у 1857 р. та 1858 р. продиктовано технічним прогресом і застосуванням під час кадастрових робіт технічних засобів та нових методів вимірювання. Мета прийняття нових редакцій інструкцій – більш точне визначення меж земельних ділянок [228, с. 78-79].

Політика держави щодо «зміцнення» кордонів земельних ділянок, підвищення рівня їх точності, була пов'язана з великими труднощами. З одного боку, землевпорядник не володів повноваженнями щодо примусового закріплення кадастрових точок. З другого боку, власники позначали межі земельних ділянок великими каменями, намагаючись уникнути затратних земельно-кадастрових робіт. Тому уряд м. Дюссельдорф у відповіді податковому контролеру в окрузі Везель підкреслював, що питання про справжні кордони потрібно вирішувати з власником ділянки шляхом домовленостей або вирішувати питання на основі рішення суду [228, с. 75].

Генеральна Дирекція кадастру рейн-вестфальських провінцій 10.03.1826 р. публікує «Інструкцію щодо процедури внесення майна до кадастру або іншим способом виниклих змін». Інструкція мала на меті вдосконалення методології ведення земельного кадастру. Зазначимо, що на початку даний кадастр розглядався як податко-

вий реєстр. Землевпорядник мав за протоколювати новий розмір податкового зобов'язання внаслідок зміни фактичного стану земельної ділянки. Після цього він повинен був підготувати ескіз польової книги, що була продовженням кадастрової карти. Завірена копія польової книги додавалась до протоколу зміни розміру податкового зобов'язання. Але питання визнання нових кордонів не було законодавчо врегульовано. Тому на практиці допускалось проведення поділу земельних ділянок без вимірювань, внаслідок чого не проводилось оголошення результатів вимірювання, не здійснювалась викладка кадастрових карт, а окремі помилки залишалися непоміченими. Згодом це стало головною причиною недоліків рейн-вестфальського кадастру. Тому 14.05.1830 р. було прийнято Інструкцію щодо процедури з'ясування та виправлення матеріальних помилок у завершеному кадастрі поземельних податків. Матеріальна помилка могла виникнути під час виготовлення кадастру через неправильне зазначення площі, балу бонітету, неточний обрахунок чистого кадастрового доходу, відсутній або подвійний запис у земельному кадастрі. Для виправлення ситуації 25.03.1831 р. Генеральна Дирекція кадастру рейн-вестфальських провінцій видала розпорядження щодо продовження виправлень, ліквідації матеріальних помилок постфактум та засвідчення виправлень у земельному кадастрі [228, с. 75-76].

Влітку 1834 р. рейн-вестфальський кадастр міг розглядатися як завершений, за винятком деяких помилок, виправлення яких тривало протягом трьох наступних років. Приписом в Герцогстві Вестфалія від 31.03.1834 р. земельний кадастр було покладено в основу іпотечної книги. Того ж року Ландтаг Вестфалії надав кадастровим даним правовий режим суспільної довіри, але книги іпотек, що ґрунтувались на описовій кадастровій інформації, не отримали правовий режим суспільної довіри [216, с. 11].

Закон поземельних податків для західних провінцій було видано 21.01.1839 року. Це свідчить про завершення процесу формування законодавчої бази правового регулювання рейн-вестфальського кадастру поземельних податків. Протягом 16-річної практики на основі адміністративних розпоряджень було напрацьовано методіку роботи, трансформовану у законодавчі рамки, а також запроваджено головні принципи та методологію внесення інформації до

кадастру. Закон поземельних податків 1839 р. врегулював наступне коло питань: визначив загальні вимоги проведення вимірів та встановлення меж земельних ділянок; врегулював правовий режим картографічного забезпечення земельного кадастру, правовий режим земельного кадастру та реєстру прав щодо земельних ділянок; офіційно підтверджував права землевласників, інформацію про площу ділянок, кадастрову вартість земельних ділянок у випадку використання ділянок для вирощування сільськогосподарської продукції. Ліквідація матеріальних помилок кадастру передбачала преклюзивний строк в один рік. Відтепер зміна розміру податкової вартості земельної ділянки у земельному кадастрі була врегульована на законодавчому рівні. Для цього власники повинні були вносити зміни до кадастрової інформації на основі задокументованої інформації. Доповнення до зазначеного закону було видано 28.03.1844 року. Зміни до закону врегулювали поняття «матеріальна помилка», визначивши її як відмінність фактичного стану земельної ділянки від офіційних даних земельного кадастру. Для встановлення помилки щодо площі ділянки необхідно було повідомити належним чином місцевий орган влади, що земельна ділянка у зафіксованих межах не була змінена, але занесені до кадастру відомості про площу дійсно не збігаються. Наступні пост-виміри ділянки необхідно було проводити у присутності власника та публічної особи. Результати вимірів повідомлялись учасникам, готувався новий план земельної ділянки, правильність нових даних підтверджувалась підписами сторін [228, с. 76-77].

Кадастрова Інструкція від 24.05.1844 р. врегулювала питання коригування статистичних даних у кадастрі поземельних податків західних провінцій. Дана Інструкція мала прогресивний характер – коригування розміру земельного податку у кадастрі поземельних податків без вимірювання більше не проводилась. У кожному випадку необхідно було виконати заміри земельної ділянки, документально оформлювати їх та вносити інформацію до кадастру. Таким чином, вперше було врегульовано правило щодо виправлення відхилень меж земельної ділянки та інформації кадастру. Крім того, Інструкція від 1844 р. вперше використала поняття «визнання кордонів» та передбачала юридичну фікцію такого визнання [228, с. 107-108].

У 1861 р. почалась реалізація податкової реформи у Пруссії. Цього року було прийнято Закон оподаткування земельних ділянок та Закон оподаткування будівель, розподілу асигнувань та підвищення ставок оподаткування земельних ділянок і будівель. Закон оподаткування земельних ділянок вводився у дію з 01.01.1865 р. та передбачав проведення невідкладних землевпорядкувальних робіт з метою формування земельного кадастру, справедливого визначення розміру податку на земельні ділянки для землевласників. У 25 адміністративних округах було скасовано діяльність тридцяти трьох систем оподаткування земельних ділянок та будівель. Оскільки у західних провінціях Рейнланд та Вестфалія існуючий кадастр поземельного податку був сформований та не вимагав значних обсягів фінансування й часу, роботи обмежувались реєстрацією результатів оцінки у кадастрових картах та формуванням реєстрів. У східних провінціях Пруссія, Померанія, Познань, Сілезія, Бранденбург і Саксонія земельний кадастр було створено у 1861-1864 рр. на основі існуючих карт, і тільки незначна їх частина базувалась на нових геодезичних (топографічних) даних. Такий стан справ пояснюється обмеженістю часу на створення кадастру, формування кордонів земельних ділянок згідно з кадастровою Інструкцією 1857 року. Проте на початковому етапі зазначена кадастрова інформація була використана для оподаткування земельних ділянок [228, с. 82].

З цього приводу Хайнц-Вернер Каленберг зазначає, що регулювання в поземельного податку в масштабах Пруссії вимагало проведення землевпорядкувальних робіт відповідно до єдиних правил. Реалізація плану потребувала фахівців, фінансування, організаційної структури. При Міністерстві фінансів було створено «Центральне управління адміністрування поземельного податку у Пруссії». Технічним провідником відділу було призначено Фрідріха Густава Гауса. У своїй діяльності він використав досвід створення земельного кадастру західних провінцій Пруссії. До 01.01.1864 р. для виконання землевпорядкувальних робіт у східних провінціях було залучено 2771 землевпорядників. Результатом такої політики держави був рівномірний розподіл податкового навантаження у східних та західних провінціях. До початку податкової реформи фіскальне навантаження у західних та східних провінціях було непропорційним. Наприклад, протягом 1862-1866 рр., внаслідок реформи, подат-

кові надходження у Мюнстері знижувались з 417 тис. до 305 тис. талерів, а у адміністративному окрузі Потсдам підвищувались з 414 тис. до 585 тис. талерів. Таким чином, після набрання вищевказаними законами юридичної сили з 01.01.1865 р. планувалося отримати фінансові надходження від поземельного податку у розмірі 10 млн талерів та додатково 3,4 млн талерів від податку на будівлі. Податок на земельні ділянки та будівлі був розподілений за квотами між провінціями [219, с. 7-9].

Важливим етапом становлення системи реєстрації прав у Пруссії у форматі поземельної книги є Положення про порядок ведення поземельної книги від 05.05.1872 р. та Закон про набуття права власності та речових обтяжень на земельні ділянки, шахти та незалежну підприємницьку діяльність від 05.05.1872 року. Вказані законодавчі акти вступали в силу з 01.10.1872 року. Перший закон визначив структуру та порядок функціонування поземельних книг. Другий закон врегулював порядок набуття особою речових прав. Слід зазначити, що на практиці «чистої» системи поземельних книг ще не було запроваджено [216, с. 12].

На думку Маркуса Рембольта, зв'язок земельного кадастру та поземельної книги юридично закріплено згідно з § 4 Положення про порядок ведення поземельних книг (далі – Положення). Набуття права власності відбувалось у разі добровільного продажу права власності на земельну ділянку та здійснювалось на основі передачі права власності реєстрацією у поземельній книзі. Зареєстровані до поземельної книги права користувались правовим режимом публічної довіри, що підтверджувалось судовою практикою. Юридична сила Положення поширювалась на територію Німецької імперії де діяли норми Загального земського права. При цьому, юридична сила норм Положення не поширювалась на більшість територій прирейнських провінцій до 1888 р. [228, с. 83].

З цього приводу Фрідріх Сілке зазначає, що з 05.05.1872 р. надзвичайно важливого значення для юридичного життя Пруссії набуває земельний кадастр. З цього моменту поземельний кадастр отримує геометричну основу, а поземельна книга правовий режим публічної довіри. Управління економіки та планування імперії прагнуло до створення бездоганних геометричних карт. Тому подальші кроки вдосконалення геометричних карт базувались на прийнятті нових землевпорядкувальних інструкцій [232, с. 42].

Надалі кадастрові Інструкції 1865 р. більше не відповідали вимогам Положення та Закону про набуття права власності та речових обтяжень земельних ділянок, шахт і незалежну підприємницьку діяльність від 1872 року. Оновлена редакція кадастрових Інструкцій I-VII була прийнята 31.03.1877 року. Вони поширювали свою дію на східні і західні провінції та по-новому врегульовували діяльність урядових установ з метою оголошення існуючих меж земельних ділянок, визнання нових меж та встановлення межових знаків. Кадастрові інструкції 1877 р. вирізняли три випадки відхилення земельних меж, зафіксованих у кадастрі нерухомого майна:

1) наявне відхилення виникло при виготовленні карти кадастру, і від власника земельної ділянки кадастровому контролеру надійшла відповідна заява, покликана погодити та виправити інформацію у земельному кадастрі;

2) у випадку визнання учасниками межі ділянки – необхідно виправити межі ділянки належним чином;

3) при зміні меж земельної ділянки – виправлення земельного кадастру проводилось тільки на основі реєстрації змін меж власності у поземельній книзі [228, с. 84].

На основі напрацьованої кадастрової та реєстраційної практики Міністерство Фінансів Пруссії у 1881 р. видає нову редакцію кадастрових Інструкцій, технічну розробку яких здійснив Фрідріх Густав Гаус:

– (VIII) інструкція від 10.25.1881 р. для процедури оновлення карти кадастру поземельних податків;

– (IX) інструкція від 10.25.1881 р. для тригонометричних і полігонометричних робіт при оновленні карти кадастру поземельних податків. Дані інструкції передбачали технічні вимоги проведення топографічних вимірювань, які використовуються й сьогодні. Інструкції передбачають використання методу найменших квадратів. З того часу топографічні вимірювання повністю ґрунтуються на науковій основі [230, с. 222].

Фрідріх Сілке зазначає, що кадастрові Інструкції VIII від 25.10.1881 р. про процес при оновленні карт і книг кадастру поземельного податку передбачили уніфіковану методологію проведення землевпорядкувальних робіт, що поширювали свою дію на територію всієї Пруссії з уніфікованим атласом як основа земельного

кадастру. Відтепер геодезичні вимірювання в адміністративних округах провадились на основі уніфікованої системи координат, встановлювались тригонометричні пункти, застосовувалась уніфікована система таблиць геодезичних розрахунків, використовувались гарантовані методи прийняття результатів геодезичних робіт, участі власників у переговорах щодо встановлення меж сусідніх земельних ділянок, проводилось розмежування земельних ділянок. У кінцевому підсумку, це створило умови для проведення більш технічно досконалих вимірів, щоб робити їх придатними для подальшого використання. Також немаловажну роль відіграло підвищення освітніх вимог до землепорядників. Це було продиктовано запровадженням у землепорядкувальну практику нових технічних вимог відповідно до наукового підходу. Значний вклад у створення досконалого земельного кадастру у Пруссії зробив Фрідріх Густав Гаус, який опубліковував велику кількість наукових праць щодо технічних питань проведення землепорядкувальних робіт та оподаткування земельних ділянок. Фрідріх Густав Гаус взяв участь у розробці навчально-методичного комплексу проведення іспиту для землепорядників. Починаючи з 04.09.1882 р., коли навчально-методичний комплекс проведення іспиту набрав юридичної сили, землепорядники отримували фахову освіту та здавали державний іспит. Фрідріх Густав Гаус був головою екзаменаційної комісії та брав безпосередню участь у роботі екзаменаційної комісії [232, с. 42-43].

У 1896 р. відбувається прийняття остаточної редакції кадастрової Інструкції П. Її дія поширювалась на територію всієї Пруссії, крім князівства Гогенцоллерн та острова Гельголанд. Кадастрова Інструкція П вперше передбачила офіційну фіксацію перемовин щодо вимірювання меж земельних ділянок. Процес перемовин передбачав залучення офіційних представників та власників сусідніх земельних ділянок, встановлення межових знаків ділянок, визначення законних меж власності, офіційне прийняття результатів перемовин вимірювання земельних ділянок. Основою встановлення меж земельних ділянок було проведення топографічних робіт на місцевості. Якщо фіксувались відхилення меж земельної ділянки – до поземельної книги та кадастрової карти вносились зміни. Метою даних заходів було встановлення законних меж власності.

Контролер земельного кадастру був уповноваженим на внесення офіційних змін до поземельної книги та кадастрової карти. Він здійснював зазначені дії тільки за згодою місцевого суду, в межах територіальної підвідомчості якого знаходилась земельна ділянка. Під час актуалізації меж земельних ділянок, визнання нових меж, передбачалось укладення договору. Даний процес вважався завершеним тільки при внесенні відповідних змін до поземельної книги [228, с. 93].

Фундаментальне місце у відносинах реєстрації прав на земельні ділянки займає Німецьке цивільне Уложення (далі – НЦУ), прийняте Рейхстагом 18.08.1896 року. НЦУ є результатом підготовчої роботи німецьких фахівців з цивільного права, яка тривала понад 20 років. Вони зуміли поєднати традиційну побудову цивільно-правових інститутів, яка характерна для німецької правової школи, з потребами капіталістичного розвитку кінця XIX століття. Прийняття НЦУ ознаменувало завершення столітньої юридичної фрагментарності приватного права Німеччини, стає першим уніфікованим збірником приватного права для Німецької імперії. Зазначимо, що рушійною силою становлення єдиної німецької держави був саме розвиток приватного права. З 01.01.1900 р. НЦУ набрало юридичної сили на всій території Німецької імперії [218].

Оскільки для реалізації норм НЦУ, щодо реєстрації прав на земельні ділянки, обов'язковою умовою була участь держави, 24.03.1897 р. Рейхстаг прийняв нову редакцію Положення [211]. З цього моменту НЦУ та Положення комплексно врегулювали систему державної реєстрації прав на земельні ділянки – поземельну книгу. Опис (ідентифікація) земельних ділянок стає офіційним та юридично значимим фактом. Дана система містить відомості про офіційне занесені до поземельної книги права власності, обтяження, обмеження на земельні ділянки та споруди [6, с. 383].

Окремо звернемо увагу на рішення Верховного суду Німецької Імперії від 12.02.1910 року. Дане рішення остаточно закріпило правило, відповідно до якого поземельна книга та кадастрові дані користуються режимом публічної довіри. У рішенні зазначається, що публічна довіра поширюється на земельну ділянку та її невіддільні приналежності. Власність на земельну ділянку повинна ґрунтуватись на певній підставі. Якщо правовідносини щодо земельної ділян-

ки користуються правовим режимом публічної довіри, земельна ділянка повинна розглядатись як обмежена частина Землі, на яку поширюється дія публічної довіри. Інакше публічна довіра мала б безпредметний характер [225]. З цього приводу Норберт Фурманн деталізує, на які види кадастрових даних поширюється режим публічної довіри, врегульований НЦУ: а) кадастровий номер земельної ділянки, встановлені межі земельної ділянки в рамках кадастрового кварталу; б) кадастрову карту з графічними зображеннями в масштабі, зображення форми земельних ділянок та їх розташування одна до одної; в) числовий механізм, схему зображення, одиниці виміру, геометричні умови встановлення координат; г) офіційні результати ведення перемовин щодо точного визначення меж земельних ділянок [199, с. 28].

Закон про оцінку майна, що підлягає оподаткуванню (Bewertungsgesetz – BewG), було прийнято 16.10.1934 року. Результати офіційної оцінки землі почали заноситись до кадастру (наприклад, оподаткування ріллі проводиться згідно з балом бонітування ґрунту). Мета – справедливий розподіл податкового навантаження залежно від якості ґрунту [184].

У 70-80 рр. ХХ ст. у західних землях Республіки почали створювати *Automatisiertes Liegenschaftsbuch*² автоматизований реєстр власності (далі – ALB) та *Automatisierte Liegenschaftskarte*³ (далі – ALK). У 1971 р. робоча група із представників федеральних земель надає пропозиції для автоматизації обох реєстрів. Перший розпочатий проект ALB було задумано як *Einheitliche Datenbankschnittstelle*⁴ (далі – EDBS). Другий проект – ALK, розпочато у 1976 році. Ці два проекти втілювались у життя окремо один від одного. Основним їх завданням було ефективно пов'язати відомості структури, атрибути й геометричні дані ALB та ALK на зразок сучасних GIS-систем⁵, що не були доступними на той час. Сьогодні обидві системи у сукупності утворюють комплексну LIS-систему⁶, що включає в себе цілий комплекс процедур та адміністративних процесів для отримання й оновлення інформації про земельні ресурси у мультикористувачькому, міжвідомчому оточенні. Дана система характеризується суворим розподілом користувачів системи управління базами даних через стандартний інтерфейс EDBS [224, с. 68-69]. За три десятиліття було цифровано всі аналогові карти та реєстраційні записи. ALB та ALK зберігаються в окремих комп'ютерних системах 16 федеральних земель. З 1997 р. *Der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland*⁷ (далі – AdV) розробляє модель комплексної кадастрової інформаційної системи ALKIS⁸. Її особливість – містить геопросторову інформацію про об'єкти нерухомості, поєднує автоматизований земельний кадастр та автоматизований реєстр прав [50, с. 21].

² *Automatisiertes Liegenschaftsbuch* (з нім.) – автоматизований реєстр власності.

³ *Automatisierte Liegenschaftskarte* (з нім.) – автоматизована кадастрова карта.

⁴ *Einheitliche Datenbankschnittstelle* (з нім.) – Єдиний інтерфейс бази даних.

⁵ GIS (з англ.) – географічна інформаційна система.

⁶ LIS (з англ.) – топографічна інформаційна система.

мання й оновлення інформації про земельні ресурси у мультикористувачькому, міжвідомчому оточенні. Дана система характеризується суворим розподілом користувачів системи управління базами даних через стандартний інтерфейс EDBS [224, с. 68-69]. За три десятиліття було цифровано всі аналогові карти та реєстраційні записи. ALB та ALK зберігаються в окремих комп'ютерних системах 16 федеральних земель. З 1997 р. *Der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland*⁷ (далі – AdV) розробляє модель комплексної кадастрової інформаційної системи ALKIS⁸. Її особливість – містить геопросторову інформацію про об'єкти нерухомості, поєднує автоматизований земельний кадастр та автоматизований реєстр прав [50, с. 21].

Розглядаючи переваги електронної поземельної книги, Андреас Клайнгюнтер наводить приклад федеральної землі Бранденбург. Він зауважує, що фінансові затрати на створення та технічну підтримку електронної поземельної книги мають своїм наслідком раціоналізацію судочинства. Також відомості поземельної книги пов'язані з іншими галузевими процесами, органами влади, внаслідок чого виникає ефект синергії, що приводить до підвищення ефективності діяльності та наступної економії витрат. Це надає можливість нотаріусам та службовцям суду зменшити затрати часу на здійснення реєстрації.

Крім того, це допомагає кадастровому управлінню підтримувати в актуальному стані інформацію про зміни складу та обмеження земельних ділянок, опис земельних ділянок (топографічне розташування, вид користування), кадастрово-технічне найменування (межі ділянок, кадастровий номер, кадастровий квартал), приналежність земельної ділянки (федеральна земля, кадастровий квартал, район, місто, община), інформацію про виправлені помилки площі земельної ділянки. Водночас Відомство поземельної книги (далі – Відомство) повідомляє управління кадастру про зміну власника, особу, яка володіє спадковим правом забудови, адреси, найменування земельної ділянки відповідно до поземельної книги, поточного но-

⁷ *Der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland* (з нім.) – робоча група топографічних управлінь Земель Федеративної Республіки Німеччина.

мера земельної ділянки в інвентаризаційному описі, а також нове використання аркуша поземельної книги.

Також ознайомлення зацікавлених осіб із змістом поземельної книги стало більш доступним та оперативним – на основі автоматизованого процесу запиту. Дослідник зазначає, що питання організації діяльності електронної поземельної та її технічної підтримки знаходиться у компетенції Верховного суду федеральної землі Бранденбург [221, с. 44-47].

Важливою складовою системи реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині є діяльність Відомства при місцевих судах загальної юрисдикції, де функцію державного реєстратора здійснює службовець суду. Інститут службовця суду «викристалізувався» в ході проведення судової реформи. Сьогодні у Німеччині службовець суду уповноважений здійснювати декілька видів реєстраційних проваджень. Німецький законодавець та Федеральне міністерство юстиції тривалий час намагалися обґрунтувати правовий статус службовця суду, визначити процесуальні завдання, збалансувати повноваження, відокремити посаду службовця суду від посади судді в адміністративному, процесуальному та функціональному контексті діяльності.

Вперше правовий та процесуальний статус секретаря суду було врегульовано нормами Цивільне процесуального кодексу Німеччини 1877 року. Згідно з цим Кодексом непозовні провадження було передано від судового секретаря до судді: спадкові питання, реєстрація прав щодо нерухомого майна, товариств, кооперативів, водних суден тощо. У свою чергу, це призвело до перевантаження судової системи – судді не могли розглядати цивільні та кримінальні справи через значне коло непозовних юридичних проваджень [220, с. 2]. Таким чином, функція реєстрації прав на нерухоме майно до поземельної книги здійснювалась суддями місцевих судів. Тому при реформуванні системи судоустрою та цивільно-процесуального законодавства було поставлено завдання передати частину процесуальних повноважень від судді до службовця суду. Зазначимо, що процес реформування розтягнувся на 50 років.

Перші кроки реформування відбуваються у 1909 р., коли від суддів до судових секретарів передавались повноваження видачі виконавчих листів, визначення вартості судових витрат тощо. Важ-

ливим кроком реформування було створення «Союзу Німецьких судових секретарів юстиції». Дана подія відбулась 19 липня 1909 р. під час 1-го федерального з'їзду в м. Нюрнберг. Засновниками Союзу були збори Земельних організацій судових секретарів із усіх федеральних земель Німеччини.

У 1910 р. 2-й федеральний з'їзд у м. Кіль заснував реформаторську комісію із завданням дослідити питання, які судові завдання могли б передаватися секретарям суду без загрози втрати ними незалежності при здійсненні правосуддя. Через шість років діяльності комісія публікує перший реформаторський меморандум, де звертається з питаннями: «які офіційні акти можна видавати суд без загрози правосуддя», «яка модель німецького судоустрою є доцільною», «який розмір справедливої оплати за послуги»? [193, с. 14].

Під час 5-го федерального з'їзду у м. Дрезден 1919 р. обговорюються питання реформаторських пропозицій Вільгельма II, мали на меті зменшення державних витрат на правосуддя. Як зразок, для реформи було обрано приклад діяльності нотаріуса у федеральній землі Вюртемберг, де в його компетенції перебували справи добровільної юрисдикції – опіка, спадкові справи, реєстрація прав на земельні ділянки.

Федеральний з'їзд 1920 р. у м. Берлін приймає рішення про скасування прямого підпорядкування секретарів суду суддям (зрівняння їх в контексті процесуальної незалежності), передачу судових справ реєстрації прав на нерухомі речі до поземельної книги секретарям суду.

У 1921 р. прийнято Імперський закон зменшення навантаження на суддів. Даний закон називали «Малою судовою реформою» – управління юстиції федеральних земель передавали судові завдання судовим секретарям для незалежного виконання. Функції визначення судових витрат у кримінальних провадженнях переходила від судді до секретарю суду.

У 1923 р. було запроваджено офіційну функціональну назву посади «службовець суду». Імперський закон передачі повноважень від 28.05.1923 р. у § 1 вперше називає службовців, яким передавалися повноваження, службовцями суду [193, с. 14].

У 1929 р. Союз Німецьких Вищих службовців суду запропонував новий меморандум реформи з метою «здешевлення, спрощення та

прискорення правосуддя». Реформаторські пропозиції поширювались на цивільний та кримінальний процеси, процес повідомлення свідчень боржника під присягою, конкурсне провадження та передбачали принципову передачу всіх справ добровільної юрисдикції службовцю суду. Прийнятий меморандум стає об'єктом активного обговорення у науковій періодиці та галузевій літературі.

У 1930 р. 10-й федеральний з'їзд у м. Данциг обговорює напрацювання 17 управлінь юстиції федеративних земель щодо реформування адміністративно-правового статусу, повноважень та компетенції службовця суду. Імперське Міністерство юстиції вносить законопроект Цивільного процесуального кодексу, у якому вперше запроваджувалась уніфікована посада службовця суду, надаються нові функції та повноваження під час примусового провадження.

Імперське розпорядження від 03.07.1943 р. уніфікувало фрагментарні процесуальні завдання службовця суду з метою передачі деяких видів судових проваджень до службовця суду. Згодом Імперське Міністерство юстиції підготувало законопроект підвищення професійних вимог до службовців суду, визначило повноваження Імперського Міністерства юстиції при встановленні переліку повноважень службовця суду. Законопроект не був прийнятий через хаос, викликаний війною [193, с. 15].

Надалі, за наполяганням Союзу Німецьких службовців суду, Федеральне Міністерство юстиції у 1952 р. підготувало законопроект «Про заходи в галузі судоустрою та процесуального права» і «Закон службовця суду». 8 серпня 1952 р. Міністерство юстиції передає їх на розгляд Федеральному уряду. Союз Німецьких службовців суду доводить до президента Бундестагу меморандум урядового проекту «Закону службовця суду», де основне питання – дієве звільнення суддів від процесуальних завдань шляхом передачі їх службовцю суду, правове врегулювання адміністративно-правового статусу службовця суду. Підготовлений законопроект передається для опрацювання в Бундестаг у 1954 році. 13.12.1956 р. у Бундестазі проходить 2-е і 3-тє читання вказаних законопроектів. 25.01.1957 р. Бундесрат приймає Закон службовця суду. 08.02.1957 р. Федеральний Президент підписує прийнятий закон, що в той же день публікується у Віснику Федерального Законодавства. Закон вступає в силу 01.07.1957 року. Основна мета – визнання службовця суду як поса-

дової особи, яка здійснює правосуддя поряд з суддею, запропонована у 1909 р. в м. Нюрнберг, була досягнута [194, с. 39].

Резолюція про підготовку великої судової реформи та інтенсифікацію фахової освіти службовцями суду була прийнята на 17-у федеральному з'їзді службовців суду в м. Мюнхен. У 1960 р. було створено робочу групу для підготовки реформаторських пропозицій для оновлення Закону службовця суду.

У 1961 р. 18-ий федеральний з'їзд в м. Берлін передав напрацювання робочої групи федеральним земельним організаціям Союзу Німецьких службовців суду для підготовки висновків. Головні питання: шкільний атестат як основа підготовки службовців суду, строк професійної підготовки службовців суду становив три роки, ліквідація подвійного регулювання з існуючим Законом службовця канцелярії, обґрунтування об'єктивної незалежності службовця суду, розширення кола процесуальних завдань службовця суду. 1962 р. Федеральному Міністерству юстиції передано пропозицію Союзу Німецьких службовців суду щодо оновлення Закону службовця суду. Федеральне Міністерство юстиції обґрунтовує нову парадигму – «передача повноважень службовця суду є конституційно допустима і доцільна?».

У 1967 р. 20-ий федеральний з'їзд в м. Карлсруе ознаменувався урочистою доповіддю Федерального Міністра юстиції Хайнеманна, який підкреслив що «службовець суду – це не носій судді». Професор Хабшайд у своїй доповіді зазначив, що службовець суду виконує функцію правосуддя разом із суддею у функціональному сенсі. Комісія із судоустрою, куди входили два представники Союзу Німецьких службовців суду, надає для обговорення проект оновлення Закону службовця суду Федеральному Міністерству юстиції. Надалі, протягом 1968-1969 рр., Федеральний уряд працює над питанням конституційно-правового закріплення статусу службовця суду. Тому у 1969 р., після 2-го та 3-го читання в Бундестазі та звернення погоджувального комітету, було прийнято урядовий законопроект оновлення Закону службовця суду. 1969 р. було прийнято оновлену редакцію Закону службовця суду [194, с. 40].

Надалі, 1970 р., федеральне керівництво обговорює з Міністром юстиції наступні кроки реформування. Загальне правління Союзу німецьких службовців суду зупиняється на моделі службовця суду

як мирового судді і від Німецького Суддівського союзу вимагається створення єдиної юридичної установи для діяльності службовцям суду. 27.06.1970 р. Бундестаг приймає зміни до Закону службовця суду, що вступають в силу 01.07.1970 р. [190, с. 40].

На 21-у федеральному з'їзді в м. Саарбрюккен було затверджено меморандум з наступними пунктами: утворення триланкової юрисдикції службовців суду (суддя поземельної книги, службовець суду, службовець канцелярії), запровадження посади службовця суду у всіх юрисдикціях, передача службовцю суду усіх процесуальних завдань в рамках справ добровільної юрисдикції, передача службовцю суду процесуальних повноважень є конституційно допустимо, фахова підготовка службовців суду здійснюється спеціалізованими освітніми установами, що відокремлені від судової гілки влади, продовження тривалості професійної освіти до чотирьох років, третейський суд при місцевих судах у цивільних справах при головуванні службовця суду, який уповноважений розглядати спори в розмірі до 500 дойчмарок [194, с. 39-40].

У 1974 р. федеральний уряд пропонує проект нового формулювання § 2 Закону службовця суду з приводу утворення спеціальних вищих навчальних закладів. Союз Німецьких службовців суду підтримує проект численними переговорами з членами Бундестагу і Бундесрату. Комісія Союзу Німецьких службовців суду 1977 р. підготувала проект Закону службовця суду для усунення перехрещення компетенції [195, с. 61].

У 1990 р. в рамках об'єднання правових систем Західної та Східної Німеччини Президія Союзу Німецьких службовців суду вимагає запровадити методи добровільної юрисдикції у нових федеральних землях [195, с. 62].

Дослідники правової системи Німеччини Найджел Фостер і Сатіш Сулі зазначають, що станом на 1998 р. у Західній Німеччині працювало 11224 службовці суду, Східній Німеччині – 2711 службовців суду, Федеральному Верховному Суді та Генеральній прокуратурі Німеччини – 167 службовців [198, с. 119].

Під час реформування цивільного процесуального законодавства та судоустрою в Німеччині важливе місце займало питання професійної освіти службовця суду. У ході реформування було засновано декілька професійних навчальних закладів що готують фахівців для визначених федеральних земель.

У 1950 р. професор, доктор Вернер Корінтенберг, Президент Верховного Суду федеральної землі Кельн, відкриває «Кельнську школу службовця суду» для федеральних земель Баден, Гессен, Північний Рейн-Вестфалії і Шлезвіг-Гольштейн (з 1976 р. – спеціальний вищий навчальний заклад правосуддя в м. Бад-Мюнстерайфель). Цього ж року відкривається нижньосаксонська школа службовця суду в м. Ганновер. З 1953 р. було відкрито школи службовця суду для федеральних земель Баварія (м. Хайдхаузен) і Баден-Вюртемберг (м. Шветцинген) [194, с. 39].

На 15-му федеральному з'їзді було актуалізоване питання ґрунтовної фахової освіти службовців суду на основі спеціального навчального курсу з мінімальною тривалістю дев'ять місяців. У 1965 р. у федеральній землі Баварія відкривається нова школа службовця суду в м. Штарнберг. 1971 р. Союз Німецьких службовців суду актуалізує питання фахової трирічної підготовки фахівців. У 1972 р. 22-а федеральна сесія в м. Бремен просить Федеральний уряд і Бундестаг провести необхідну уніфікацію освіти службовця суду та внести зміни до § 2 Закону службовця суду [195, с. 61].

У 1973 р. Союз Німецьких службовців суду вимагає від Федерального Міністра юстиції оновлення Закону службовця суду в контексті питання інтеграції освіти в спеціальні вищі навчальні заклади. Цього ж року було відкрито перший спеціальний вищий навчальний заклад правосуддя в м. Берлін. Надалі Союз Німецьких службовців суду ініціює публічне слухання з комісією координації земельних управлінь юстиції та виступає за федеративний устрій спеціальних вищих навчальних закладів правосуддя.

У 1975 р. 23-й федеральний з'їзд службовця суду в м. Майнц проводить слухання питання реформування освіти. Наслідком обговорень та законотворчої роботи є прийняття Бундестагом 01.07.1976 р. нової редакції § 2 Закону службовця суду з визначенням терміну навчання три роки. Бундесрат погоджується із прийнятим Бундестагом законом без змін [195, с. 61].

Таким чином, досвід реєстраційної діяльності Німеччини свідчить про надання публічності відносинам права власності на нерухоме майно. В.О. Алексєєв зазначає, що даний стан справ є об'єктивною необхідністю там, де навіть у самому обмеженому вигляді існує ринок нерухомого майна. Перехід прав на нерухоме майно завжди

здійснюється за допомогою документального оформлення. Такі обставини передбачають обов'язкову участь держави третім учасником на ринку нерухомості. Тут держава виконує функцію фіксації усіх випадків зміни прав на нерухоме майно, здійснює зберігання реєстраційних справ щодо кожного об'єкта нерухомого майна [2, с. 11-12].

Дослідивши досвід реєстраційної діяльності Німеччини, необхідно виділити три головні публічні інституції, що забезпечують реалізацію державної реєстрації прав на нерухоме майно: а) земельний кадастр – здійснює функцію ідентифікації земельної ділянки як обмежену частину Землі. Тобто, земельна ділянка має встановлені межі, на яку поширюється режим власності певної особи; б) реєстр прав – на кожному земельну ділянку відкривається поземельна книга, що містить достовірну офіційну інформацію про існуючі правовідносини на земельну ділянку, забезпечує високий рівень безпеки для землевласників та землекористувачів; в) інститут державного реєстратора прав на нерухоме майно – функцію реєстрації прав на нерухоме майно здійснює службовець суду, який перебуває на державній службі у складі Відомства при місцевих судах.

1.2. Розвиток системи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні

Досвід реєстраційної діяльності Німеччини свідчить, що необхідною умовою цивілізованого обороту земельних ділянок у державі є наявність відповідного інституційного забезпечення (земельного кадастру, реєстру прав) та уповноваженого на здійснення державної реєстрації прав суб'єкта. Д.В. Ковальський зазначає, що система реєстрації земельних ділянок та прав на них відіграє важливу роль у забезпеченні економічного обороту землі. Вказана система реєстрації поєднує наступні складові частини: ідентифікація земельних ділянок, місце їх розташування, вид, розмір та опис прав на земельні ділянки [55, с. 91]. Оскільки в Україні протягом ХХ ст. система реєстрації прав на земельні ділянки фактично була відсутня, особливого значення набуває питання дослідження становлення й

розвитку кадастрово-реєстраційної системи та інституту державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Постанова Верховної Ради України (далі – ВРУ) «Про земельну реформу» від 18.12.1990 р. № 563-ХІІ започаткувала процес суспільного перерозподілу земель [142]. Земельний кодекс України (далі – ЗКУ) від 18.12.1990 р. № 561-ХІІ визначив головним завданням земельного законодавства регулювання земельних відносин, створення умов для раціонального використання й охорони земель, збереження і відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, забезпечення рівноправного розвитку всіх форм господарювання, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій. ЗКУ надав право громадянам володіти земельними ділянками, користуватися ними та орендувати [41].

Таким чином, законодавець здійснив перші кроки щодо запровадження багатоманітності форм власності на землю. Необхідною умовою реалізації права на землю, як вважає В.І. Семчик, є правозастосовна діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування. Вказана діяльність спрямована на виконання фізичними та юридичними особами, управлінськими структурами передбачених нормами земельного права приписів і зобов'язань, використання дозвільного права в інтересах певних осіб чи суспільства [167, с. 6]. Розвиваючи правову позицію В.І. Семчика, на нашу думку, необхідною умовою реалізації права на землю є відповідне інституційне забезпечення: земельний кадастр, реєстр прав, інститут державного реєстратора прав. У іншому разі державна реєстрація прав на земельні ділянки перетворюється на обтяжливу процедуру для споживача, не створює належний рівень безпеки для землевласників.

Земельний кадастр в Україні на початок 90-х рр. ХХ ст. був напрацюванням радянської кадастрової практики, де земельний фонд був об'єктом державного управління, перебував поза цивільним обігом. Така практика відповідала потребам соціалістичного способу господарювання, проводилась кадастрова реєстрація землекористування та обліку закріплених за користувачами земельних угідь. У радянський період, внаслідок комплексного дослідження різних характеристик земель, земельний кадастр на кінець 80-х рр. ХХ ст. являв собою цілісну систему даних про стан земель, прав землеко-

ристувачів щодо земель, обліку кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель [175, с. 17].

Після проголошення початку земельної реформи, прийняття редакції Земельного кодексу України від 13.03.1992 р. № 2196-ХІІ [101], розпочато процесу приватизації земель виникла необхідність розробки законодавства щодо правової охорони земельного кадастру, а також державної реєстрації земельних ділянок та прав щодо них, створення земельно-інформаційної системи, розробки нової системи показників для характеристики власників та користувачів [175, с. 19].

Проведення проголошеного курсу реформ було доручено Державному комітету України по земельних ресурсах (далі – Держкомзем), створеного на основі постанови Кабінету Міністрів України (далі – КМУ) від 22.06.1992 р. № 345 [86]. До завдань Держкомзему належали питання: координація проведення земельної реформи, організація робіт щодо роздержавлення і приватизації земель, здійснення державного контролю за використанням і охороною земель, розробка та реалізація державних і регіональних програм раціонального використання та охорони земель, забезпечення ведення моніторингу земель і державного земельного кадастру, проведення землеустрою.

Надалі держава пішла шляхом централізації діяльності земельно-кадастрових органів, їх формування на основі принципу системної єдності згідно з Указом Президента України від 06.01.1996 р. № 34/96 «Про створення єдиної системи державних органів земельних ресурсів» [162]. До організаційної структури Держкомзему входили: Держкомзем, підпорядковані йому Державний комітет Автономної Республіки Крим по земельних ресурсах і єдиному кадастру, обласні, Київське та Севастопольське міські головні управління, районні відділи, міські управління (відділи) земельних ресурсів, інженери-землевпорядники сіл і селищ. Практична реалізація поставлених перед Держкомземом завдань відбувалась з різною інтенсивністю, успішністю та ступенем завершеності. З цього приводу варто звернути увагу на дослідження вітчизняних науковців, які проводили аналіз управлінської діяльності Держкомзему за різними напрямками діяльності.

Інвентаризація земель. А.Г. Мартин зазначає, що суцільна інвентаризація земель на початку земельної реформи не була про-

ведена. Причина – недостатнє бюджетне фінансування. Використання урядом держави адміністративно-командних методів прискорення приватизації земель та відсутність суцільної інвентаризації призвели до неповноти й неточності відомостей Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). На початку земельної реформи інвентаризація земель повинна була забезпечити первинними даними з метою передачі земельних ділянок громадянам та ведення обліку земель. Завдання інвентаризації – забезпечення створення «первинного земельного кадастру» – не було виконано [71, с. 49].

Розробка шкали бонітету ґрунтів. Розробку методики бонітування ґрунтів проводила робоча група науковців Української академії аграрних наук та Національного аграрного університету. Організаційною та правовою основами проведення робіт були Методичні рекомендації проведення бонітування ґрунтів, схвалені Відділенням землеробства Української академії аграрних наук (далі – УААН) від 10.03.1992 року. Наукова методична рада з питань бонітування ґрунтів України при УААН затвердила програму бонітувальних робіт. За дорученням КМУ роботи бонітування ґрунтів України було розпочато у 1993 р. [83, с. 5-26].

З цього приводу А.Г. Мартин підкреслює, що бонітування ґрунтів є видом оцінки земель, а їх показники – інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [145] і Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [153]. Дослідник зазначає, що в останнє бонітування ґрунтів було проведено у 1993 р. [71, с. 33-50].

Оцінка земель. У радянський період на основі економічної оцінки здійснювали вартісну оцінку земельних ресурсів з метою регулювання і планування сільськогосподарського виробництва. А.Г. Мартин зазначає, що останній (третій) тур економічної оцінки земель колгоспів і радгоспів Української РСР за результатами господарювання у 1981–1987 рр. було проведено у 1988 році. Економічна оцінка надає можливість проводити порівняльний аналіз ефективності використання земель різного цільового призначення та визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі [71, с. 40].

В умовах проведення земельної реформи та зародження ринкової економіки відбувається підвищення ролі грошової оцінки землі та зниження ролі оцінки у балах, що викликано необхідністю адміністрування податку на землю та сплати орендної плати [175, с. 23]. Правові основи економічної оцінки було врегульовано постановами КМУ «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів» від 23.03.1995 р. № 213 [145] та «Про методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» від 30.05.1997 р. № 525 [144]. Для паювання земель, визначення поземельних податків, орендної плати за користування земельними ділянками з 1995 р. почали використовувати нормативно-грошову оцінку земель, де показники визначаються нормативними актами про землю. З розвитком ринкових відносин паралельно почали застосовувати експертну грошову оцінку згідно з постановою КМУ «Про експертну грошову оцінку земель» від 11.10.2002 р. № 1531 [114], що проводиться за декількома методичними підходами, наприклад, капіталізації чистого доходу, зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок тощо [175, с. 23-24].

Облік і класифікація земель. Правовою основою статистичного обліку земель в Україні став Закон України (далі – ЗУ) «Про державну статистику» від 17.09.1992 № 2614-ХІІ [110]. На думку М.Г. Ступеня, перехід земельно-кадастрової інформації в Україні на «Стандартну статистичну класифікацію землекористування ЄЕК» супроводжувався поділом земель за видами цільового використання на: землі сільськогосподарського призначення; ліси та інші зайняті лісами площі; забудовані землі; відкриті заболочені землі; відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом; інші землі; води [175, с. 21]. Правовою основою переходу була постанова КМУ «Про Концепцію побудови національної статистики України та Державну програму переходу на міжнародну систему обліку і статистики» від 04.05.1993 р. № 326 [143].

На думку А.Г. Мартин, наказ Державного комітету статистики України «Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем)» від 05.11.1998 р. № 377 [138] передбачили

ведення форм державної статистичної звітності в Україні, розробленої відповідно до постанови КМУ «Про порядок ведення державного земельного кадастру» від 12.01.1993 р. № 15 [152] в аспекті кількісного обліку земель. Дослідник зазначає, що вказана система статистичного спостереження, по-перше, не обліковує цільове призначення земельних ділянок, по-друге, обліковує земельний фонд за видами власників землі, землекористувачів, землями державної власності, не наданими у власність або користування. На практиці ведення форм статистичної звітності №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем на основі програми підготовки статистичних звітів «Земля» здійснювалось територіальними органами Держкомзему, а ведення Державного реєстру земель забезпечувало державне підприємство «Центр державного земельного кадастру» (далі – Центр ДЗК). Ведення зазначених баз даних було технічно й організаційно не пов'язане між собою. У результаті цього не можна було зіставити інформацію вказаних баз даних. Дослідник доходить висновку про необхідність приведення системи обліку кількості земель до сучасної класифікації земель за цільовим призначенням, узгодження системи обліку з європейськими системами класифікації CLUSTERS (Classification for Land Use Statistics: Eurostat Remote Sensing Programme) та CORINE (Coordination of Information on the Environment) [71, с. 44].

Автоматизація інформаційних процесів земельного кадастру. Постанова КМУ «Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру» від 2 грудня 1997 р. № 1355 [157] передбачала програму імплементації автоматизованих інформаційних процесів до земельного кадастру протягом 1998-2005 рр. шляхом створення автоматизованої системи земельного кадастру на основі комп'ютерної техніки з метою забезпечення уповноважених суб'єктів влади та споживачів достовірною інформацією про землю.

М.Г. Ступень зазначає, що станом на 1997 р. рівень автоматизації інформаційних процесів земельного становив близько трьох відсотків, земельний кадастр перебував на паперових носіях. Даний стан справ обмежував управління земельними ресурсами, функціонування цивілізованого ринку землі, проведення податкової та інвестиційної політики, державне управління втрачало оперативну можливість моніторингу динаміки кількісних та якісних змін

земельного фонду, розподілу земельного фонду, проведення заходів збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення стану навколишнього природного середовища, охорони прав суб'єктів на землю тощо [175, с. 140-141].

Правовий порядок формування результатів землевпорядних робіт в електронному вигляді на магнітних носіях було врегульовано Наказом Держкомзему «Про затвердження вимог до структури, змісту та формату файлу обміну даними результатів землевпорядних робіт в електронному вигляді на магнітних носіях» від 23.05.2003 р. № 136 [118]. Але в реальності вказана програма не була реалізована. Підтвердженням цьому є рішення Ради національної безпеки і оборони України від 21.11.2008 р. [97].

З цього приводу А.Г. Мартин зазначає про те, що «обмінні файли» з результатами землевпорядних робіт, акумульовані підрозділами Центру ДЗК з 2003 р., за своєю юридичною природою є нікчемними. Такий стан справ дослідник пояснює відсутністю цифрових підписів та документального статусу «обмінних файлів» згідно з ЗУ «Про електронні документи та електронний документообіг» від 22.05.2003 р. № 851-IV [116] та ЗУ «Про електронний цифровий підпис» від 22.05.2003 р. № 852-IV [115; 71, с. 46].

Юридичний вакуум наказу Держкомзему від 23.05.2003 р. № 136 було ліквідовано наказом Держкомзему «Про затвердження вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу)» від 02.11.2009 р. № 573 [117]. Цей наказ передбачав порядок формування обмінного файлу, його перевірку, доповнення змісту обмінного файлу електронним цифровим підписом, інформацією про відповідальних осіб за формування даних обмінного файлу. Данні обмінного файлу формувалися з метою занесення до поземельної книги та книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

А.Г. Мартин слушно зазначає, що наказ Держкомзему від 02.11.2009 р. № 573 визначив набір базових лексичних та синтаксичних правил побудови обмінних файлів. Використаний формат файлів Extensible Markup Language (далі – XML) ієрархічно структурованих даних надає можливість обміну між різними програмами.

Дослідник звертає увагу на відсутність загальноприйнятого опису формату обміну даними за допомогою стандарту XML дотепер, пропонуючи передбачити у його змісті інформацію про: результати та виконавців робіт із землеустрою й оцінки земель, топографо-геодезичних робіт; земельно-кадастрові одиниці; територіальні зони; суб'єктів земельних відносин; права на земельні ділянки; обмеження використання земельних ділянок; земельні угіддя [71, с. 47].

На нашу думку, окремим питанням у становленні ДЗК та автоматизованої системи земельного кадастру є питання використання кадастрових номерів земельних ділянок. Вказівка Держкомзему від 20.03.2002 р. № 12 «Про присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель» [156] обґрунтовувала порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель. Звертає на себе увагу момент відсутності державної реєстрації даного акту у Міністерстві юстиції України (далі – Мін'юст) та незвична назва нормативно-правового акта у юридичній практиці нормотворення України. З цього приводу виникає питання щодо легітимності вказівки Держкомзему від 20.03.2002 р. № 12 «Про присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель».

Легальна дефініція поняття «кадастровий номер земельної ділянки» була введена до земельного законодавства у 2009 р. на основі норм ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю» від 05.11.2009 р. № 1702-VI [98]. Надалі порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам було врегульовано Тимчасовим порядком присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженим постановою КМУ від 18.08.2010 р. № 749 [137]. Нині ЗУ «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI [107] врегулює легальний статус та правовий режим використання кадастрового номера земельної ділянки. Тому у сфері формування та присвоєння кадастрових номерів необхідно вирішити питання уніфікації старого та нового зразків кадастрового номера [49, с. 85].

Забезпечення держави топографо-геодезичними матеріалами. З цього приводу варто звернути увагу на фахову думку Президента

Української картографічної асоціації Ростислава Сосса та Президента Українського товариства геодезії і картографії Ігоря Тревого. Дослідники вказують на існуючу хибну думку у суспільстві, нав'язану земельним відомством через законодавця, згідно з якою інформаційною основою державних кадастрів є дані ДЗК. На їх переконання, такою основою є топографічна карта з достовірним зображенням всіх об'єктів гідрографії, шляхів сполучення, ареалів рослинності, елементів рельєфу тощо. Згідно з чинним законодавством саме картографічна база ДЗК є основою для всіх інших кадастрів. Логіка процесу була спотворена ідеєю прив'язати все до ДЗК, ігноруючи факт єдиної топографічної основи, що є міжгалузевим, міждисциплінарним документом для всіх сфер економіки, науки та оборони [171].

Зазначимо, що для забезпечення держави топографо-геодезичними матеріалами, картографічною продукцією та створення основи ДЗК було організовано Головне управління геодезії, картографії та кадастру згідно з постановою КМУ «Про створення Головного управління геодезії, картографії та кадастру при КМУ» від 01.11.1991 р. № 306 [161]. Постанова КМУ «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» від 10.09.2014 р. № 442 [150] передбачила створення Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру (далі – Держгеокадастр) шляхом перетворення Держгеокадастру. Держгеокадастр перейшов у підвідомчість Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства. Постійна реорганізація Укргеодезкартографії, як центрального органу виконавчої влади, завершилась її ліквідацією.

В аспекті розвитку ДЗК, на думку дослідників, стратегічне значення має діяльність Держгеокадастру щодо створення національної системи відліку, забезпечення функціонування та розвитку державної геодезичної мережі. Постанова КМУ «Деякі питання застосування геодезичної системи координат» від 22.09.2004 р. № 1259 [28] передбачала вимогу виконання топографо-геодезичних та картографічних робіт із застосуванням Державної геодезичної референційної системи координат УСК-2000, починаючи з 01.01.2007 року. Вони вважають, що питання свідомо гальмується різними урядовими відомствами, насамперед земельним. Тому геодезична референційна система УСК-2000 забезпечила тільки планову складову системи

координат, роботи щодо вдосконалення національної системи висот і розвитку гравіметричної мережі не проводились. Перші кроки зі створення Державної геодезичної референційної системи координат почалася після прийняття постанови КМУ «Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»» від 07.08.2013 р. № 646 [31] та постанови КМУ «Про затвердження Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування» від 04.09.2013 р. № 661 [129].

Дослідники доходять висновку, що накопичений комплекс проблем картографічної галузі призвів до розірвання єдиного топографічного простору України, відомчі топографо-геодезичні роботи проводились з різною точністю на основі різних систем координат, результати робіт не заносились на топографічні карти. Підсумок довготривалої інвентаризації земель Держкомземом реалізовано у Публічній кадастровій карті. Дана карта стала доступною з 01.01.2012 року. Публічна кадастрова карта, як офіційна кадастрова інформація, містить багато помилок. Місце розташування земельних ділянок, конфігурації земельних ділянок, прибережні земельні ділянки часто «заходять» далеко у річку чи море, дуже часто земельні ділянки частково накладаються, сусідні ділянки мають розриви.

Причиною такого стану, на їх думку, є скорочення бюджетного фінансування загальнодержавного топографічного картографування території держави з використанням сучасної системи геопросторової інформації. Це призвело до катастрофічної ситуації з актуальністю топографічних карт, що є наслідком ліквідації технологічного ланцюжка послідовного укладання топографічних карт від великих до дрібних масштабів [171].

Згідно з постановою КМУ від 10 вересня 2014 р. № 442 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» [150] було утворено Держгеокадастр шляхом реорганізації Державного агентства земельних ресурсів України з метою оптимізації системи центральних органів виконавчої влади. Постанова залишила функцію державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень за Мін'юстом, концептуально визначивши, що центральні органи виконавчої влади, утворені шляхом реорганізації інших центральних органів виконавчої влади, є правонаступниками держав-

них органів, що реорганізуються. На теперішній час діяльність Держгеокадастру спрямовується і координується КМУ через Міністра аграрної політики та продовольства та реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин та у сфері ДЗК.

Висвітливши питання розвитку земельного кадастру, що в рамках реєстраційного провадження прав на земельні ділянки виконує функцію ідентифікації визначеної земельної ділянки, надає кадастрову інформацію про неї, необхідно звернути увагу на інший інституційний елемент кадастрово-реєстраційної системи в Україні – систему реєстрації прав на земельні ділянки.

У радянський період право приватної власності на землю не відповідало вимогам ідеології побудови комуністичної держави. Відповідно, протягом ХХ ст. система реєстрації прав на нерухоме майно фактично була відсутня. Першим кроком відміни права приватної власності на землю був Декрет II Всеросійського з'їзду Рад про землю від 26 жовтня (8 листопада) 1917 р., що скасував інститут приватної власності на землю. Земля перейшла у державну власність без викупу, перестала бути об'єктом цивільного обороту [22]. Радянська доктрина цивільного права не визнавала правового режиму поділу речей на рухомі та нерухомі у зв'язку з відмовою від приватної власності на землю. Цивільний кодекс Російської Радянської Федеративної Соціалістичної Республіки від 31 жовтня 1922 р. передбачив правові норми, на основі яких земельні ділянки було вилучено з цивільного обороту та визначив межі застосування приватної ініціативи й приватного капіталу в економічному житті радянського суспільства [148]. Правовий режим використання вилучених з цивільного обороту земельних ділянок визначався Земельним кодексом Української Радянської Соціалістичної Республіки від 22 листопада 1922 р. [95]. Усі землі в межах Союзу Радянських Соціалістичних Республік перебували у власності робітничо-селянської держави. Функцію упорядкування користування земельними ділянками здійснювали землевпорядники згідно з господарчо-технічними вимогами. Дане питання знаходилося у компетенції Народного Комісаріату землеробства.

У радянський період громадяни на праві приватної власності могли володіти тільки індивідуальними будинками або їх частина-

ми. В.О. Алексеев, розглядаючи питання переходу права власності на індивідуальні будинки або їх частини, у випадку, коли хоча б однією стороною угоди була фізична особа, зазначає про обов'язкове нотаріальне посвідчення такої угоди та її реєстрацію у комунальному відділі угод купівлі-продажу будівель. На той час право власності та право застави на нерухоме майно виникало з моменту реєстрації. У випадку переходу власності від однієї юридичної особи до іншої передбачалась внутрішня бухгалтерська фіксація переходу, однак не було спеціальної реєстрації. Автор зауважує, що подібна реєстрація нерухомості була додатком до нотаріального процесу [2, с. 13].

Д.В. Ковальський вважає що система реєстрації відображає національні традиції, менталітет, ступінь економічного розвитку. Зазначені фактори впливають на організацію діяльності системи реєстрації прав. Тому основні параметри системи реєстрації зумовлені існуючим підходом до реєстрації земельних ділянок, особливостями їх ідентифікації та посвідчення прав, специфікою діяльності інституту нотаріату, станом завершеності робіт щодо створення кадастрово-реєстраційної системи [55, с. 92].

Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р. уповноважив місцеві Ради народних депутатів (сільські, селищні, міські, міські районного підпорядкування) здійснювати реєстрацію права власності, права постійного користування, реєстрацію договору оренди земельної ділянки. Відповідно, право власності та право постійного користування посвідчувалось державними актами, що видавались та реєструвались Радами народних депутатів на місцях [101]. Надалі ВРУ делегувала повноваження виконавчих органів місцевих рад щодо реєстрації прав на нерухоме майно. Дані положення знайшли своє закріплення у нормах ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР [146]. Місцеві виконавчі комітети Рад отримали повноваження щодо: обліку та реєстрації об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності в галузі житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту і зв'язку; реєстрації суб'єктів права власності на землю; реєстрації права користування землею; реєстрації договорів оренди землі; видачі документів, що посвідчують право власності і право

користування землею [11]. Указ Президента України «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19 січня 1999 р. № 32/99 [158] розширив коло суб'єктів, уповноважених провадити державну реєстрацію прав на землю. До органів державної реєстрації прав, крім органів місцевого самоврядування, було віднесено державні органи земельних ресурсів [11]. Таким чином, в Україні було запроваджено практику множинності суб'єктів реєстрації прав на земельні ділянки.

ЗКУ від 25.10.2001 р. № 2768-III передбачив норми, згідно з якими державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель, що складається з: а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок; б) поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку [42]. Розглядаючи питання включення реєстрації прав на земельні ділянки до складу ДЗК, слід звернути увагу на обставини, що зумовили обрати дану модель кадастрово-реєстраційних відносин. П.Ф. Кулинич зазначає, що у 2000-2001 рр. робоча група Комітету ВРУ із питань аграрної політики та земельних відносин підготувала проект ЗКУ. У цей час проект ЗУ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно» було зареєстровано у ВРУ. Запропонований законопроект передбачав створення при Мін'юсті Національного агентства із питань державної реєстрації прав на нерухомість. Функція зазначеного агентства – державна реєстрація прав на земельні ділянки та на будівлі і споруди. Внаслідок відомчого протистояння Держкомзему та Мін'юсту було погоджено компромісний варіант, відповідно до якого державна реєстрація прав на будівлі і споруди залишалась у компетенції Мін'юсту, а реєстрація прав на земельні ділянки – у компетенції Держкомзему. Внаслідок цього, з метою закріплення функції державної реєстрації прав на земельні ділянки за Держкомземом, до ЗКУ було включено норми, відповідно до яких реєстрація прав на земельні ділянки здійснювалась у складі ДЗК [64, с. 35-42]. Зазначимо, що набрання юридичної сили ЗКУ 2001 р. мало своїм наслідком довготривалий спір між Мін'юстом та Держкомземом за право ведення державного реєстру прав.

Таким чином, норми ЗКУ в редакції від 25.10.2001 р. № 2768-III запровадили до юридичної практики титульну систему реєстрації

прав на нерухоме майно з елементами актової системи реєстрації. З часом відбулось розмежування реєстраційних проваджень на нерухоме майно: земельні ділянки, будівлі і споруди, реєстрацію договорів оренди земельних ділянок. Зазначимо, що ЗКУ продовжив дію мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення. В.М. Єрмоленко підкреслює, що заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення фактично було запроваджено у 1992 році. Дослідник визначив наступні ознаки мораторію, що застосовується у сфері приватноправового регулювання: а) належить до сфери зобов'язального права; б) встановлюється окремим нормативно-правовим актом; в) підстава оголошення мораторію у кожному випадку обумовлюється певними обставинами; г) строковість дії норм мораторію. У підсумку, В.М. Єрмоленко доречно вказує, що не існувало жодних надзвичайних обставин, які б перешкождали чи загрожували обороту сільськогосподарських земель. Запроваджений «мораторій» не відповідає ознаці строковості в силу перманентної пролонгації заборони відчуження без встановлення фінальної дати його закінчення. Тому необхідно використовувати замість поняття «мораторій» поняття «заборона» відчуження земель сільськогосподарського призначення [37, с. 11-18].

Слід зазначити, що на законодавчому рівні режим поділу речей на рухомі та нерухомі було відновлено відповідно до норм Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) від 16.01.2003 р. № 435-IV [179]. Причина таких дій – правовий режим нерухомої речі передбачає ускладнену з юридичної точки зору оборотоздатність, що вимагає нотаріального посвідчення та державної реєстрації права власності щодо нерухомого майна. В основу розмежування рухомих та нерухомих речей покладено безпосередній зв'язок речі із землею, переміщення яких у просторі є неможливим без знецінення їх споживної вартості та зміни призначення. Так, реєстрація має публічний характер, провадиться уповноваженими публічними інституціями.

Даний період характеризується створенням правових основ для створення єдиної автоматизованої системи державної реєстрації прав на нерухоме майно. Указ Президента України «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного

кадастру» від 17 лютого 2003 р. № 134/2003 [139] визначив за мету адаптацію законодавства України, що регулює питання захисту права власності, до законодавства Європейського Союзу, вдосконалення системи обліку земельних ділянок та нерухомого майна, створення сприятливих умов для ринкових відносин та інвестиційної діяльності в Україні. КМУ підтримав пропозицію Держкомзему та Мін'юсту та прийняв постанову від 15 травня 2003 р. № 689 «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» [140] та постановив створити до 1 січня 2005 р. на основі державного реєстру земель та державного реєстру прав власності на нерухоме майно Державний реєстр прав на землю та нерухоме майно; визначив держателем Державного реєстру прав на землю та нерухоме майно Держкомзем, передавши йому функції забезпечення, створення і функціонування Реєстру; установив адміністратором Державного реєстру прав на землю та нерухоме майно Центр ДЗК, функцією якого було формування, ведення, збереження і забезпечення доступу органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування до Реєстру в порядку і на умовах, визначених законодавством.

Постанова КМУ від 17 липня 2003 р. № 1088 «Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» передбачала, що до створення Державного реєстру прав на землю та нерухоме майно Центр ДЗК здійснює реєстрацію земельних ділянок та прав на них шляхом внесення записів про реєстрацію земельних ділянок та прав на них до бази даних державного реєстру земель, а комунальні підприємства Бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) вносять дані про об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, та права на них до бази даних державного реєстру прав власності на нерухоме майно; адміністратором бази даних державного реєстру земель є Центр ДЗК; адміністратором бази даних державного реєстру прав власності на нерухоме майно є державне підприємство (далі – ДП) «Інформаційний центр» Мін'юсту [163].

Після створення Державного реєстру прав на землю та нерухоме майно державна реєстрація земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них проводиться виключно Центром ДЗК шляхом

внесення записів до Державного реєстру прав на землю та нерухоме майно. Дана постанова зобов'язувала Мін'юст передати до 1 січня 2004 р. базу даних державного реєстру прав власності на нерухоме майно та забезпечити до 1 січня 2005 р. передачу даних про об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, та права на них Держкомзему. Зазначимо, що програма створення автоматизованої системи ведення ДЗК на 1998-2005 рр. [157] не була виконана у повному обсязі через брак фінансування.

Новим етапом розвитку системи державної реєстрації прав є прийняття ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV [108]. На законодавчому рівні було визначено систему органів державної реєстрації прав. Вона складалась із центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Створена у його складі державна госпрозрахункова юридична особа здійснювала функцію державної реєстрації прав на місцях. Держателем Державного реєстру прав було визначено центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Адміністратором Державного реєстру прав було визначено Центр ДЗК. Державна реєстрація прав здійснювалась виключно за місцем знаходження нерухомого майна. С.В. Грицько критично ставиться до запровадженого інституційного та процесуального забезпечення реєстраційної діяльності ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Дослідник слушно зауважив, що Держкомзем формально очолив систему державної реєстрації прав. Замість здійснення функції державної реєстрації прав Держкомзем виконував роль організуючої, координуючої, забезпечувальної інституції [19, с. 27-28]. С.С. Овчарук, розглядаючи питання державної реєстрації прав на земельні ділянки крізь призму конституційного принципу верховенства права, звернув увагу на невідповідність законодавчих норм у вказаній сфері інтересам держави та суспільства. Вони потребують докорінного перегляду та очищення від пострадянських стереотипів, що склалися у галузях адміністративного та цивільного права [82, с. 11]. Отже, на нашу думку, послуга державної реєстрації прав на земельні ділянки була перманентно приватизована суб'єктом господарювання.

Після набрання ЗУ № 1952-IV юридичної чинності на практиці його положення не запрацювали. Тривалий час невіршеним зали-

шалось питання спору між органами виконавчої влади про те, хто уповноважений провадити державну реєстрацію прав щодо нерухомого майна. З цього приводу Колегія Рахункової палати 25.03.2008 р. констатувала незадовільний стан реалізації проекту «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру» [177] розрахованого на 2004-2012 роки. На колегії було зазначено, що станом на початок 2008 р. сформувався латифундисти, які експлуатують по 70-100 тис. га сільськогосподарських угідь. При цьому більшість мешканців у сільській місцевості не мають можливості реалізувати право власності на землю. Починаючи з 2004 р. із 195 млн дол. було використано 13 млн дол. позики, тобто менше 7 відсотків. У 2006 р. бюджет проекту було скорочено на 74 млн доларів. Як наслідок, з лютого 2006 р. Міжнародний банк реконструкції та розвитку припинив фінансування заходів, передбачених на розвиток земельного кадастру. Аудитори констатували незадовільне законодавче, фінансове та організаційне забезпечення виконання проекту. Внаслідок цього не було реалізовано заходи щодо розвитку земельного кадастру та завершення видачі державних актів на право власності на землю. Із запланованих до видачі 4 млн державних актів у 2004-2006 рр. було видано тільки 14831 державних актів, тобто 0,4 відсотка від запланованого. Здійснені у 2007 р. Державним земельним агентством заходи нормативно-правового забезпечення виконання проекту не досягли результату, запропоновані проекти нормативно-правових актів не були прийняті, не виконуються норми ЗКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в контексті створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно [8].

Нова редакція ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших пов'язаних з ним нормативно-правових актів була запроваджена на основі ЗУ «Про внесення змін до Закону України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11.02.2010 р. № 1878-VI [100]. Запроваджені законодавчі зміни визначили новий формат системи державної реєстрації прав, які були запроваджені на практиці з 1 січня 2013 року. ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV визначив систему органів державної реєстрації прав: 1) Мін'юст, як центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державної реєстрації прав; 2) Державна реєстраційна служба України, як центральний орган виконавчої влади, діяльність якої спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра юстиції України. Закон визначив: держателем Державного реєстру прав спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав (Мін'юст); адміністратором ДП, що належить до сфери управління Мін'юсту, забезпечує створення та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних Державного реєстру прав [108; 45, с. 294].

Державну політику з питань державної реєстрації прав безпосередньо реалізувала Державна реєстраційна служба України (далі – Укрдержреєстр). Правовою основою діяльності Укрдержреєстру був Указ Президента України від 06.04.2011 № 401/2011 «Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу України». Указ визначив Укрдержреєстр центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується КМУ через Мін'юст та реалізує, в тому рахунку, державну політику у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Укрдержреєстр здійснює повноваження безпосередньо та через структурні підрозділи головних територіальних управлінь юстиції Мін'юсту в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі, районних, районних у містах, міських, міськрайонних та міжрайонних управлінь юстиції, що забезпечують здійснення повноважень Укрдержреєстру [120]. Нова редакція Положення про Державну реєстраційну службу України була затверджена постановою КМУ від 2 липня 2014 р. № 219 [121].

Надалі Мін'юст видав наказ «Положення про районні, районні у містах, міські (міст обласного значення), міськрайонні, міжрайонні управління юстиції» від 23.06.2011 р. № 1707/5 [92]. Цей документ визначив територіальну компетенцію управлінь юстиції на місцях відповідно до адміністративно-територіального устрою України. У складі управлінь юстиції діяли реєстраційні служби, як структурні підрозділи управлінь юстиції в Автономній Республіці Крим, в об-

ластях, містах Києві та Севастополі, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру та підпорядковані реєстраційним службам головних територіальних управлінь юстиції та безпосередньо Укрдержреєстру. Наказ Мін'юсту від 2 лютого 2012 р. № 198/5 «Про затвердження переліку реєстраційних служб територіальних органів юстиції» [119] визначив перелік реєстраційних служб територіальних органів юстиції на місцях.

Функцію адміністратора державних реєстрів здійснювало ДП «Інформаційний центр», засноване Мін'юстом у 1997 р. відповідно до постанови КМУ «Про державне підприємство Інформаційний центр» від 14 липня 1999 р. № 1272 [105]. Постанова визначила, що питання забезпечення функціонування ДП «Інформаційний центр» належить до компетенції Мін'юсту; підприємство функціонує на госпрозрахунковій основі; тарифи за внесення, надання інформації з реєстрів визначає Мін'юст; кошти за користування інформацією з реєстрів зараховуються до державного бюджету. Організаційна структура ДП «Інформаційний центр» складалась з головного підприємства та 27 філій в обласних центрах та Автономній Республіці Крим. Основна мета діяльності – технічне, технологічне забезпечення створення та супроводження програмного забезпечення, ведення автоматизованих систем Державних реєстрів [106].

Постанова КМУ «Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції» від 21 січня 2015 р. № 17 мала на меті оптимізацію діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції та раціонального використання бюджетних коштів. Внаслідок цього було ліквідовано Укрдержреєстр та Державну виконавчу службу, їх правонаступниками визначено Мін'юст [87]. Функцію технічного адміністратора державних реєстрів з 2015 р. почало виконувати ДП «Національні інформаційні системи» [26]. Наказ Мін'юсту «Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України» від 25.06.2015 р. № 1059/5 визначив ДП «Національні інформаційні системи» адміністратором Єдиних та Державних реєстрів. Вказане ДП здійснює наступні завдання:

– створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення реєстрів, відповідає за їх технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних, здійснює технічні та тех-

нологічні заходи з надання, блокування та анулювання доступу до цих реєстрів, а також інші заходи (дії), передбачені законодавством; – здійснює заходи щодо створення, впровадження та супроводження, інформаційного і технічного обслуговування, модернізації веб-ресурсів та веб-сервісів Мін'юсту, надає у випадках, визначених законодавством, послуги у сфері функціонування Єдиних та Державних реєстрів, здійснює технічне і технологічне супроводження інформаційної взаємодії Мін'юсту та адміністратора Єдиних та Державних реєстрів з метою оперативного вирішення питань, що стосуються функціонування реєстрів [32].

На нашу думку, значний вплив на доступність адміністративних реєстраційних послуг здійснює норма ч. 3 ст. 18 ЗУ «Про адміністративні послуги» від 06.09.2012 р. № 5203-VI. Відповідно до вказаної норми, орган виконавчої влади, інший державний орган, орган влади Автономної Республіки Крим, орган місцевого самоврядування, їх посадові особи та ЦНАПи звільняються від плати за підключення (у тому числі обслуговування та використання) до реєстрів, інших інформаційних баз, що використовуються для надання адміністративних послуг [94].

Надалі ЗУ «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 26.11.2015 № 834-VIII вніс кардинальні зміни до кола осіб, уповноважених провадити державну реєстрацію прав [99]. Система органів та суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав, набула наступного вигляду: а) Мін'юст та його територіальні органи; б) виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні в містах Києві та Севастополі державні адміністрації; в) акредитовані суб'єкти; г) державні реєстратори; г) нотаріуси; д) державні виконавці [48, с. 137].

Акредитованим суб'єктом може бути юридична особа публічного права, у трудових відносинах з якою перебуває не менше ніж три державні реєстратори та до початку здійснення повноважень у сфері державної реєстрації прав уклала: а) договір страхування цивільно-правової відповідальності з мінімальним розміром страхової суми у

тисячу мінімальних розмірів заробітної плати; б) договір з іншим суб'єктом державної реєстрації прав та/або нотаріусом (у разі коли акредитований суб'єкт здійснює повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів у сфері державної реєстрації прав). Акредитація суб'єктів та моніторинг відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації здійснюються Мін'юстом відповідно до встановленого постановою КМУ Порядку акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації від 25.12.2015 р. № 1130 [126]. Акредитовані суб'єкти можуть здійснювати свої повноваження у повному обсязі або тільки в частині забезпечення прийняття та видачі документів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі договору з суб'єктом державної реєстрації прав та/або нотаріусом відповідно до норм ч. 2 ст. 9 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [108].

Департамент державної реєстрації та нотаріату надає актуальну інформацію щодо акредитованих суб'єктів державної реєстрації. На території України станом на вересень 2017 р. функціонувало 168 акредитованих суб'єктів державної реєстрації [172]. Відповідно до п. 5 ч. 3 постанови КМУ «Порядок акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації» від 25 грудня 2015 р. № 1130 юридична особа публічного права має право подати заяву щодо акредитації тільки в одній із сфер державної реєстрації із обов'язковим зазначенням такої сфери [126]. Проаналізувавши організаційно-правовий статус створених акредитованих суб'єктів державної реєстрації на основі даних Мін'юсту, можемо зробити висновок, що основну їх масу становлять комунальні підприємства які працювали у сфері технічної інвентаризації (БТІ).

Розпорядження КМУ «Деякі питання надання адміністративних послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» від 25 грудня 2015 р. № 1395-р [30] мало на меті створення зручних та доступних умов для реалізації юридичними і фізичними особами права на одержання адміністративних послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб та фізичних осіб-під-

приємців та громадських формувань згідно з принципом безперервності під час виконання завдань з децентралізації. Припинення надання зазначених послуг на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці органами державної реєстрації, утвореними Мін'юстом, відбулось у квітня 2016 року. Умовою припинення надання послуг у сферах державної реєстрації на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці органами державної реєстрації було звернення виконавчих органів міських рад міст обласного значення, Київської міської, районних, районних у м. Києві державних адміністрацій про забезпечення ними організаційно-правових заходів щодо реалізації повноважень у сферах державної реєстрації. Звернення мало містити наступну інформацію: а) затверджена структура та штатний розпис посад державних реєстраторів; б) отримання не менше ніж 50 відсотками державних реєстраторів, відповідно до штатного розпису, ідентифікаторів доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. Після фактичного припинення діяльності органів, утворених Мін'юстом, послуг у сферах державної реєстрації передачу у місячний строк виконавчим органам міських рад міст обласного значення, Київській міській, районним, районним у м. Києві державним адміністраціям, що діють на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці, необхідно було передати реєстраційні справи.

Як приклад, необхідно звернути увагу на розпорядження КМУ «Про припинення надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців деякими органами державної реєстрації, утвореними Міністерством юстиції» від 24.02.2016 № 124-р [155]. Зазначене розпорядження передбачало передачу повноважень у сферах державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень шести районним державним адміністраціям Хмельницької області (Віньковецька, Дунаєвецька, Волочиська, Славутська, Полонська, Ярмолинецька), Луцькій районній державній адміністрації Волинської області, Луцькій, Сумській, Рівненській, Ірпінській міським радам.

Процес децентралізації державних реєстраційних послуг у сфері нерухомого майна завершився прийняттям постанови КМУ «Про реформування територіальних органів Міністерства юстиції та розвиток системи надання безоплатної правової допомоги» від 11.02.2016 р. № 99 [159]. Відповідно до вказаної постанови як юридичні особи публічного права було ліквідовано територіальні органи Міністерства юстиції [85].

Таким чином, тривалий процес становлення єдиної системи органів реєстрації прав в Україні охарактеризувала А.С. Кеча: а) надмірна розпорошеність інституцій; б) належність повноважень державної реєстрації державним та недержавним суб'єктам; в) нормативна фіксація багаторазового передавання повноважень між Мін'юстом та Держкомземом. Практика реформування органів державної реєстрації прав характеризується недостатньою правовою основою, позбавлена міцної доктринальної бази. Наочно видно нестабільність ідей реформування системи та структури органів державної реєстрації прав [53, с. 7-9].

Що стосується питання становлення державного реєстратора прав на нерухоме майно, в Україні склалась неоднозначна практика. ЗКУ від 18.12.1990 р. № 561-ХП [41] містив норму, згідно з якою до компетенції сільських Рад народних депутатів у галузі регулювання земельних відносин відносили реєстрацію права землеволодіння, права землекористування і договорів на оренду землі. Право володіння або право постійного користування землею посвідчувалось державними актами, що видавались і реєструвались сільськими, селищними, районними, міськими Радами народних депутатів. Форми державних актів встановлювались Верховною Радою Української РСР. Право тимчасового користування землею, оренда земельних ділянок оформлювалась договором. Форма договору і порядок його реєстрації встановлювались Радою Міністрів Української РСР.

Декрет КМУ «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992 р. № 15-92 [154] уповноважив виконавчі комітети місцевих Рад посвідчувати у нотаріальному порядку і реєструвати договори купівлі-продажу або іншим способом відчужені земельні ділянки у сільській, селищній, міській Раді народних депутатів, на території якої розташована земельна ділянка. Здійснення контролю за

виконанням норм Декрету було доручено місцевим державним адміністраціям.

Отже, на той період законодавство уповноважувало здійснювати державну реєстрацію прав посадових осіб органів місцевих рад, визначених у Законі УРСР «Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування» від 07.12.1990 р. № 533-ХІІ. До посадових осіб виконавчих комітетів сільських, селищних, міських рад народних депутатів, в контексті питань реєстрації прав на земельні ділянки, норми даного Закону відносять: а) голову виконавчого комітету; б) заступника (заступників) голови виконавчого комітету; в) керуючого справами (секретаря) виконавчого комітету [147].

Надалі наказ Мін'юсту «Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно» від 07.02.2002 р. № 7/5 [136] уповноважив здійснювати реєстрацію реєстратора прав власності на нерухоме майно, зазначивши сферу діяльності – реєстрація об'єктів нерухомого майна. Реєстратор повинен був перебувати у трудових відносинах з БТІ, як комунальними підприємствами. Зазначимо, що наказ від 07.02.2002 р. № 7/5 вперше передбачив освітньо-кваліфікаційні вимоги до реєстратора прав власності на нерухоме майно – особа, яка має вищу юридичну освіту.

Наказ Мін'юсту «Про затвердження Порядку ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно» від 28 січня 2003 р. № 7/5 [127] визначив порядок внесення записів до розділу Реєстру прав, відкритого реєстратором БТІ. Так, внесення змін та скасування записів або закриття розділу Реєстру прав проводиться реєстратором того БТІ, реєстратором якого він був відкритий. Таким чином, під час формування системи державної реєстрації прав щодо нерухомого майна на перше місце було поставлено питання створення та функціонування Державного реєстру прав. Державному реєстратору прав на нерухоме та рухоме майно відводилась роль оператора даної системи, його адміністративно-правовий статус залишався остаточно неврегульованим.

Важливим принципом, запровадженим КМУ з метою забезпечення єдиного порядку внесення та пошуку інформації в Реєстрі прав, було створення наступних словників: адміністративно-тери-

торіального устрою; вулиць населених пунктів; іменованих об'єктів; підприємств бюро технічної інвентаризації; типів та призначень нерухомого майна. На нашу думку, словники також визначили територіальну підвідомчість діяльності БТІ та їх реєстраторів прав відповідно. Наприклад, словник адміністративно-територіального устрою базувався на Класифікаторі об'єктів адміністративно-територіального устрою України, затвердженому наказом Держкомзему від 09.12.1997 № 78 [102]. Словник містив назви областей, назви підпорядкованих їм міст та районів, міст районного значення, селищ міського типу, сіл.

Словник підприємств БТІ створювався на основі повідомлень, які надходять від відповідних БТІ. Словник містив найменування БТІ, їх адреси (місцезнаходження), прізвища, імена, по батькові реєстраторів БТІ, прізвища, імена, по батькові керівників БТІ та перелік адміністративно-територіальних одиниць, обслуговування на території яких здійснюється відповідним БТІ. Поповнення та внесення змін до словників здійснював адміністратор Реєстру прав. Отже, реєстратор прав отримував адміністративно-правовий статус реєстратора з моменту внесення відповідної інформації до Словника підприємств БТІ. На етапі становлення системи державної реєстрації прав реєстратори БТІ проходили навчання на базі ДП «Інформаційний центр» Мін'юсту та його регіональних філій щодо практичної роботи з Реєстром прав.

Згодом освітньо-кваліфікаційні вимоги до реєстратора прав було деталізовано у ст. 10 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [108]. Зазначена норма передбачала, що державним реєстратором прав може бути громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю «правознавство», відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України. У випадках, передбачених Законом, державним реєстратором є нотаріус, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. Державний реєстратор є державним службовцем, крім випадку, коли державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт [149].

Із 01.01.2013 р. в Україні функцію державної реєстрації речових прав на земельні ділянки здійснював спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації

– Укрдержреєстр [120]. Діяльність Укрдержреєстру спрямовується і координується КМУ через Міністра юстиції України та входить до системи органів виконавчої влади. Наказ Мін'юсту від 23.06.2011 р. № 1707/5 «Положення про районні, районні у містах, міські (міст обласного значення), міськрайонні, міжрайонні управління юстиції» [92] визначив територіальну компетенцію управлінь юстиції на місцях у межах діючого адміністративно-територіального устрою України. У складі управлінь юстиції діють реєстраційні служби, які є структурними підрозділами управлінь юстиції в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру та підпорядковані реєстраційним службам головних управлінь юстиції та безпосередньо Укрдержреєстру. Наказ Мін'юсту від 2 лютого 2012 р. № 198/5 «Про затвердження переліку реєстраційних служб територіальних органів юстиції» [119] визначив перелік реєстраційних служб територіальних органів юстиції на місцях. Таким чином, вищевказані нормативно-правові акти визначили територіальну компетенцію діяльності органів Укрдержреєстру на місцях, територіальну компетенцію діяльності державних реєстраторів прав та їх місце у реєстраційній системі. Державні реєстратори призначались у загальному порядку шляхом проведення конкурсу на заміщення вакантних посад.

Враховуючи політику децентралізації та делегування повноважень у сфері державної реєстрації прав, державні реєстратори прав призначаються на посади відповідно до процедури, передбаченої спеціалізованим законом. Процедура призначення на посаду визначається адміністративно-правовим статусом суб'єкта, що здійснює повноваження у сфері державної реєстрації прав та адміністративно-правовим статусом самого державного реєстратора у ньому. Враховуючи практику, що склалась, можна виділити наступне коло державних реєстраторів з відповідним адміністративно-правовим статусом:

а) державний реєстратор ЦНАП. ЗУ «Про службу в органах місцевого самоврядування» від 07.06.2001 р. № 2493-III встановлює правові, організаційні, матеріальні та соціальні умови реалізації громадянами України права на службу в органах місцевого самоврядування, визначає загальні засади діяльності посадових осіб місцевого

самоврядування, їх правовий статус, порядок та правові гарантії перебування на службі в органах місцевого самоврядування [160]. Відповідно до ст. 10 вказаного Закону проведення конкурсу, випробування та стажування при прийнятті на службу в органи місцевого самоврядування здійснюються в порядку, визначеному законодавством України про державну службу;

б) державний реєстратор акредитованого суб'єкта. У даному випадку державний реєстратор перебуває у трудових відносинах з акредитованим суб'єктом. Його повноваження залежать від того, здійснює акредитований суб'єкт повноваження безпосередньо чи виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів у сфері державної реєстрації прав. Кваліфікаційні вимоги до державного реєстратора у даному випадку встановлюються відповідними законами та нормативно-правовими актами Мін'юсту;

в) державний реєстратор при Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Головному територіальному управлінні юстиції. Державний реєстратор здійснює реєстрацію прав внаслідок розгляду скарг у сфері державної реєстрації Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Головному територіальному управлінні юстиції, що стосуються скасування рішення про відмову в державній реєстрації прав. У випадку задоволення скарги заявника щодо відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор зі складу Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Головному територіальному управлінні юстиції зобов'язаний здійснити державну реєстрацію прав. Як приклад, можна навести діяльність Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при ГТУ юстиції у Сумській області [39]. Оскільки такий реєстратор займає посаду та входить до штату Головного територіального управління юстиції, він є державним службовцем та призначається на посаду відповідно до ЗУ «Про державну службу» від 10.12.2015 р. № 889-VIII [110] та постанови КМУ «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на зайняття посад державної служби» від 25.03.2016 р. № 246 [131];

г) Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації приймає рішення у сфері державної реєстрації прав на колективній основі [59]. До її складу входять: Голова, заступник Голови, секретар та не менше п'яти членів. Склад комісії затверджується наказом

Мін'юсту. Основним завданням комісії є розгляд скарг у сфері державної реєстрації, підготовка матеріалів для розгляду, підготовка на основі протоколу засідання комісії проекту висновку комісії та проекту наказу Мін'юсту відповідно до постанови КМУ «Про затвердження Порядку здійснення контролю у сфері державної реєстрації» від 21.12.2016 р. № 990 [130]. Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації розглядає скарги: 1) на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав (крім випадків, коли таке право набуто на підставі рішення суду, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір); 2) на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Мін'юсту. За наслідками проведення камеральної перевірки державного реєстратора та нотаріуса може бути прийнято рішення про скасування державної реєстрації. У даному випадку представники Комісії є державними службовцями та призначаються на посаду відповідно до ЗУ «Про державну службу» від 10.12.2015 р. № 889-VIII [110] та постанови КМУ «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на зайняття посад державної служби» від 25.03.2016 р. № 246 [131];

д) нотаріус. Відповідно до норм ЗУ «Про нотаріат» від 02.09.1993 р. № 3425-XII нотаріус має право вчиняти нотаріальні дії на підставі Свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю, що видається згідно з Наказом Мін'юсту «Про затвердження Порядку видачі свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю» від 11.07.2012 р. № 1043/5 [128];

е) державний виконавець. Адміністративно-правовий статус та функціональні повноваження державного виконавця врегульовано ЗУ «Про виконавче провадження» від 02.06.2016 р. № 1404-VIII [96] та ЗУ «Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів» від 02.06.2016 р. № 1403-VIII [151]. Державний виконавець є державним службовцем та призначається на посаду відповідно до ЗУ «Про державну службу» від 10.12.2015 р. № 889-VIII [110] та постанови КМУ «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на зайняття посад державної служби» від 25.03.2016 р. № 246 [143];

є) приватний виконавець. Адміністративно-правовий статус та функціональні повноваження приватного виконавця врегульовано ЗУ «Про виконавче провадження» від 02.06.2016 р. № 1404-VIII

[96] та ЗУ «Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів» від 02.06.2016 р. № 1403-VIII [151]. Наказ Мін'юсту «Про затвердження Порядку формування і ведення Єдиного реєстру приватних виконавців України» від 05.08.2016 р. № 2431/5 визначає порядок формування і ведення Єдиного реєстру приватних виконавців України, які отримали в установленому законодавством порядку посвідчення, здійснює завдання і функції з реалізації державної політики у сфері організації примусового виконання судових рішень і рішень інших органів [133]. Інформацію про приватних виконавців містить Єдиний реєстр приватних виконавців України [34].

Отже, чинне законодавство під поняттям «державний реєстратор прав на нерухоме майно» розуміє наступне коло осіб: 1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Мін'юстом, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав; 2) нотаріус; 3) державний виконавець та приватний виконавець – у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання судових рішень і рішень інших органів. Тому державні реєстратори володіють подвійним адміністративно-правовим статусом. По-перше, це адміністративно-правовий статус державного реєстратора, визначений підзаконними актами Мін'юсту. По-друге, це адміністративно-правовий статус особи, що визначається спеціальним галузевим законодавством відповідно до посади, яку займає така особа.

Важливе значення для деталізації адміністративно-правового статусу державного реєстратора, автономізації його діяльності є Наказ Мін'юсту «Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора» від 29.12.2015 р. № 2790/5 [104]. Ключовими моментами даного наказу є врегулювання питання кваліфікаційних вимог до державного реєстратора, затвердження зразка печатки державного реєстратора, затвердження опису печатки державного реєстратора. Кваліфікаційні вимоги до державних реєстраторів прав на нерухоме майно розроблено відповідно до Довідника типових професійно-кваліфікаційних характеристик посад державних службовців, затвердженого наказом Національного агентства України з питань державної служби від 13 вересня 2011 р. № 11

[113]. Державний реєстратор повинен: вільно володіти державною мовою, мати стаж роботи за фахом на державній службі на посаді не нижче провідного спеціаліста не менше року або стаж роботи в інших сферах управління не менше трьох років. Затверджений зразок та опис печатки державного реєстратора містять технічні вимоги щодо змісту наповнення поля печатки, матеріалу виготовлення печатки, фарби, що використовується для проставляння відбитків.

Отже, державний реєстратор здійснює функцію державної реєстрації прав на нерухоме майно. Сучасне законодавство визначає адміністративно-правовий статус державного реєстратора прав, передбачає коло його прав та обов'язків. При цьому, в умовах об'єднання та передачі державному реєстратору кількох видів реєстраційних проваджень, необхідно звернути увагу на подальшу потребу дослідження фахової підготовки державних реєстраторів, проведення окремого дослідження щодо адміністративно-правового статусу державного реєстратора.

1.3. Поняття, принципи та значення державної реєстрації прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні: порівняльно-правовий аспект

У Німеччині питання державної реєстрації прав на земельні ділянки врегульовано нормами матеріального та формального (процесуального) права. Згідно з доктриною матеріального права Німеччини підставою виникнення, зміни та припинення речових прав на земельну ділянку є юридичний факт внесення реєстраційного запису до поземельної книги. Вимога внесення реєстраційного запису, як підстава зміни речового статусу земельної ділянки, передбачена § 873 НЦУ [191]. Закріплення приватноправового волевиявлення відбувається за участі публічних інституцій, що діють суверенно одна від одної та сторін реєстраційного провадження, а процедура внесення реєстраційних записів до поземельної книги врегульована нормами формального (процесуального) права. Тому гармонійне поєднання норм приватного та публічного права, які регламентують процедуру реєстрації прав на земельні ділянки до

поземельної книги, зумовило становлення публічної галузі права, яку німецькі науковці називають системою поземельної книги, правом поземельної книги [231, с. 1; 212, с. 49; 229, с. 486].

Основу матеріального права Німеччини становлять норми НЦУ та додаткові закони. Зазначені норми врегульовують питання виникнення, зміни та припинення прав на земельні ділянки. Безпосередньо до норм матеріального права належать: а) Книга 3 НЦУ – «Речове право» (§§ 854 та положення наступних параграфів), де містяться загальні положення про права на земельні ділянки (§§ 873-902), про власність (§§ 903-928, 985-1007), про часткову спільну власність (§§ 1008-1011), про обмежені речові права (сервітути, обмежені особисті сервітути, узуфрукти, §§ 1018-1093), про право переважного продажу (§§ 1094-1104), поземельні податки (§§ 1105-1112), про заставні права на земельну ділянку – іпотеки, іпотечні борги і рентні борги (§§ 1113-1203); б) Закон про спадкове право забудови від 15.01.1919 р. [203]; в) Закон про кондомініум і право довгострокового користування квартирою від 15.03.1951 р. [202].

Необхідно підкреслити характерну ознаку німецького матеріального права. Згідно із задумом розробників НЦУ, кодекс взагалі не містить детальних дефініцій. Під час кодифікаційних робіт розробники НЦУ намагалися уникнути надмірної романізованості (впливу римського права), чітко визначених юридичних дефініцій [38, с. 661]. Тому дефініції «нерухоме майно», «земельна ділянка», «право власності», «сервітут», «реєстрація до поземельної книги» та ін., у параграфах НЦУ мають описовий характер.

Формальне право регламентує діяльність реєстраційного органу та адміністративну процедуру реєстрації прав безпосередньо. Дане коло питань врегульовує передусім Положення [211] та наступні законодавчі акти: а) постанова щодо реалізації норм Положення про порядок ведення поземельних книг від 08.08.1935 р. [236]. Дана постанова, наприклад, містить вимоги технічного оформлення сторінки поземельної книги; б) право федеральних земель щодо обороту нерухомих речей, що вносяться до поземельної книги. Наприклад, у Баварії дане питання врегульовує Торгова інструкція для обслуговування речей поземельної книги [202]; в) питання про поновлення знищених або зниклих поземельних книг та документів врегульовується у § 148 Положення. Федеральне міністер-

ство юстиції та захисту прав споживачів уповноважує міністерства юстиції федеральних земель визначити деталі юридичної процедури поновлення знищених або зниклих поземельних книг і документів; г) Закон про заходи в області формування поземельної книги від 20.12.1963 р. [209]; ґ) постанова про вклади і управління квартирами і частковими поземельними книгами власності від 01.08.1951 р. [234]; д) Закон щодо провадження у сімейних справах та питаннях добровільної юрисдикції від 17.12.2008 р. [204]; е) Закон про встановлення обов'язкової форми документації від 28.08.1969 р. [187]; є) Закон про витрати у справах добровільної юрисдикції для судів та нотаріусів від 23.07.2013 р. [208].

Після об'єднання східних та західних земель Німеччини у 1990 р. у нових федеральних землях гостро постало питання відновлення прав колишніх землевласників (Бранденбург, Саксонія-Анхальт, Саксонія, Тюрингія, Мекленбург-Передня Померанія). З метою врегулювання питання відновлення прав було прийнято ряд законодавчих актів формального (процесуального) характеру: Закон про виправлення записів поземельної книги [210], Закон про позначення на карті не розмежованих та порушуючих межі земельних ділянок при забудові [206], Адміністративне розпорядження про планування виділення земельної ділянки [233], Адміністративне розпорядження про перевагу поземельної книги [213], Положення про угоди із земельними ділянками [215], Положення про фермерські садиби [217], Адміністративне розпорядження про використання та ведення поземельних книг будівель [235].

Розглядаючи юридичну природу формального права, Ханс Ф. Захер зазначає, що його норми мають процесуальний характер, відкривають учасникам правовідносин можливість реалізувати свої суб'єктивні права, передбачені законодавством. Тут юридична техніка надає заінтересованій особі правовий механізм реалізації суб'єктивного права. Формальне право гарантує, що суб'єктивні права можуть здійснюватись на практиці. Якщо вирішення питання знаходиться в площині суспільного інтересу – вирішення питання знаходиться у публічній компетенції та передбачає залучення до процесу реалізації суб'єктивного права офіційні установи [239, с. 959].

На конституційному рівні питання публічно-правової охорони рухомого і нерухомого майна врегульовано § 14 Конституції Феде-

ративної Республіки Німеччина від 23.05.1949 року. Норми зазначеної статті передбачають, що власність та право спадкування гарантуються. Зміст та межі права власності визначаються законами [214]. В аспекті зазначеної норми, на думку Маркуса Рембольта, з юридичної точки зору придатними до захисту є суб'єктивні права, що належать приватним носіям, до яких цивільне право насамперед відносить право власності, в тому числі й право власності на землю. У зазначених правовідносинах право власності на землю документується та офіційно підтверджується у земельному кадастрі та поземельній книзі. Тому земельний кадастр та поземельна книга в розрізі § 14 Конституції Федеральної Республіки Німеччина являють собою публічно-правову систему охорони власності. Тут гармонізована єдність земельного кадастру та поземельної книги може розглядатися як особливий вид реєстрації титулу (права), де відбувається об'єднання посвідчення земельного кадастру та поземельної книги. Юридичну єдність земельного кадастру та поземельної книги дослідник наводить на прикладі § 919 НЦУ, що передбачає вимогу ідентифікації земельної ділянки на місцевості за допомогою меж. Абзац 2 § 919 НЦУ передбачає визначення меж земельних ділянок на основі кадастрового законодавства відповідної федеральної землі [228, с. 21]. Такий стан справ є особливістю федерального устрою Німеччини. З цього приводу Хартмут Шонер, Курт Штобер, Йоахім Кунтце зазначають, що право поземельної книги належить до спірної компетенції відповідно до § 74 Конституції Федеративної Республіки Німеччина [231, с. 2; 212, с. 51].

На думку Йоахіма Кунтце, розпорядження земельною ділянкою передбачає суверенну реєстрацію відповідно до вимог § 873 НЦУ. Державна участь в обігу земельних ділянок передбачає дотримання правового режиму земельних ділянок, створення безпеки землеволодіння та користування для власників прав. Державна участь в обігу земельних ділянок полягає у веденні офіційного земельного кадастру та поземельної книги, що збігаються за ключовими моментами. Уповноважені Відомства, суди, нотаріуси та інші публічні інституції здійснюють функціональні обов'язки у сфері реєстрації прав згідно із загальними принципами правової держави. Подвійний зв'язок юридично значущого волевиявлення та судового процесу реєстрації приводить до тісної взаємодії матеріального і формального права [212, с. 51].

На думку Хартмута Шонера та Курта Штобера, право поземельної книги врегульовує питання устрою та процедури ведення поземельної книги як офіційної книги щодо правовідносин на земельні засоби. Необхідність ведення поземельної книги як публічної книги, що містить інформацію про правові відносини земельної власності, впливає з норм матеріального права – §§ 873-1203 НЦУ передбачає необхідність внесення земельних ділянок до поземельної книги, таким чином підтверджуючи існуючі на окремі земельні ділянки приватні права. Відповідно до норм матеріального права без реєстрації до поземельної книги виникнення, зміна та скасування прав на нерухоме майно не може виникати згідно з §§ 873, 875, 877, 925 НЦУ, § 867, п. 1 Цивільного процесуального кодексу) [231, с. 1].

Матеріальне право врегульовує питання юридичних змін земельних ділянок та прав на земельні ділянки на основі принципу згоди і принципу реєстрації. Тут юридичні зміни передбачають наявність речового договору між сторонами, де колишній власник уповноважує набувача прав. У більшості випадків речова угода сторін передуює проведенню реєстрації до поземельної книги [231, с. 3]. Матеріальне право передбачає, що угода про вступ юридичних змін та реєстрація потрібні у випадку: передачі права власності на земельну ділянку (§ 873 абз. 1 НЦУ) здійснюється у формі передачі права власності (§ 925 абз. 1 НЦУ); обтяження земельної ділянки з правом (§ 873 абз. 1 НЦУ), наприклад, сервітуту, іпотеки або поземельного боргу; передачі або обтяження права на земельну ділянку (§ 873 абз. 1 НЦУ), наприклад, цесія, заклад, застава; зміни змісту права на земельну ділянку (§ 877 НЦУ), наприклад, зміна умов платежу іпотеки. Для цього вимагається згода третьої особи, на користь якої встановлено таке обтяження (наприклад, узуфрукт, заставне право).

Заява уповноваженої особи та реєстрація до поземельної книги передбачає: заяву власника на земельну ділянку (§ 928 абз. 1 НЦУ); скасування права на земельну ділянку (§ 875 абз. 1 НЦУ); згоду власника, якщо іпотека, поземельний борг або поземельно-рентний борг скасовуються (§ 1183 НЦУ з § 1192 абз. 1 та § 1200 абз. 1 НЦУ); згоду третьої особи, для якої право земельної ділянки обтяжене правом (§ 876 НЦУ) [231, с. 4]. Також дослідники вказують на можливість

внесення реєстраційного запису до поземельної книги згідно з нормами, що не належать до матеріального права. Така реєстрація здійснюється під час примусового виконання рішення у цивільній справі щодо примусової іпотеки (особливий вид забезпечувальної іпотеки, § 867 абз. 1 Цивільного процесуального кодексу), опису майна боржника книжної іпотеки (§ 830 абз. 1 Цивільного процесуального кодексу) [240]. Юридичні зміни речового стану земельної ділянки без реєстрації поземельної книги можуть бути актом державної влади. Наприклад, передача права на майно, придбане на аукціоні (§§ 90, 91 абз. 1 Закону про продаж нерухомого майна з публічного торгу та примусове управління) [192]; накладення арешту на майно, підтвержене (іпотечним) актом (§ 830 абз. 1 Цивільного процесуального кодексу) [240]; можуть відбуватися на підставі закону, наприклад, порядок спадкування; перетворення заставного права в іпотеку забезпечення (§ 1287 НЦУ, § 848 абз. 2 Цивільного процесуального кодексу) [231, с. 4].

Науковці зазначають, що право поземельної книги, як публічна галузь права, врегульовує розгляд справ добровільної юрисдикції. Зазначена галузь права регламентована Положенням разом з додатковими інструкціями, а не Законом про провадження у справах сім'ї та питаннях добровільної юрисдикції від 17.12.2008 р. Тут право поземельної книги містить організаційно-правові норми процедури реєстрації до поземельної книги. Тому реєстрація, що здійснюється з порушенням процедури внесення реєстраційного запису до поземельної книги, згідно з вимогами формального права, є недієвою. Зазначена формальна вимога не стосується підстав реєстрації, врегульованих нормами матеріального права. Недійсність реєстрації прав до поземельної книги, яка повинна викликати юридично значимі зміни, може мати місце тільки за наявності дефекту матеріальних умов речової угоди [204]. Тому передача права власності та інших речових прав щодо земельної ділянки вимагає особливого публічного акта – реєстраційного запису до поземельної книги. Постанова щодо реалізації норм Положення про порядок ведення поземельних книг від 08.08.1935 р. [236] врегульовує питання: відкриття та закриття поземельної книги, визначає структуру кожної сторінки, правила внесення, зміни та скасування реєстраційних записів до поземельної книги, порядок доступу до поземельної книги землевпорядників, нотаріусів, адвокатів тощо.

Поземельна книга у Німеччині може існувати у паперовій та електронній формі відповідно до абз. 1 § 1 Положення. Дане питання залежить від урядів федеральних земель. Як правило, первинною формою поземельної книги є електронна, що створюється за допомогою програмного забезпечення службовцем суду Відомства. Даний варіант поземельної книги зберігається у автоматизованому реєстрі власності (ALB). Паперова форма поземельної книги ведеться у форматі А 4 та зберігається у Відомстві при місцевих судах.

Саму структуру поземельної книги згідно з нормами матеріального права та постанови щодо реалізації норм Положення про порядок ведення поземельних книг від 08.08.1935 р. [236] можна описати наступним чином:

1. Титульна сторінка: назва місцевого суду; округ поземельної книги; номер аркуша; відмітка про відкриття та закриття опису (при спадковому праві забудови проставляється відмітка «Спадкова книга ділянки права забудови», при кондомініумі – «Дольова поземельна книга власності» або «Квартирна книга спадкового права забудови»).

2. Інвентаризаційний опис: описує земельні ділянки під кадастровими номерами; кадастрова карта з кордонами; права (обтяження) щодо земельних ділянок; реєструє записи: «Запас», «Приписування», «Амортизаційні відрахування».

3. Частина I – власник: ПІБ власника земельної ділянки; підстава реєстрації (купівля-продаж, спадкування, судові рішення, результати аукціону тощо).

4. Частина II – особисті сервітути: обтяження та обмеження на земельну ділянку, за винятком заставних прав (заносяться до частини III поземельної книги); обтяження: сервітути згідно з § 1018 та наступних параграфів НЦУ (особисті сервітути, речове право користування чужими речами тощо), право довгострокового користування квартирою та речове право користування нежитловим приміщенням, поземельні податки, узуфрукт, право переважної купівлі, попередній запис про майбутній перехід права власності на земельну ділянку, спадкове право забудови; обмеження: відмітка у кадастрі про субституцію при спадкуванні; відмітка виконавця заповіту; продаж нерухомого майна на публічному аукціоні в порядку примусового виконання судового рішення та відмітка про примусове

управління; відмітка про неплатоспроможність; відмітка про санацію та про розподіл; положення адміністрації та регулювання використання загальної дольової власності.

5. Частина III: існує для запису іпотек, іпотечних боргів та боргових рент, включаючи віднесені до цих прав попередні записи.

Поземельна книга у Німеччині, як публічна книга, офіційно засвідчує фактичний юридичний стан правовідносин щодо земельної власності. Основна мета поземельної книги – створювати та забезпечувати надійну основу правовідносинам стосовно обороту нерухомого майна. Її призначення – однозначно та беззаперечно надавати довідку про речовий юридичний стан земельних ділянок. Особа, яка має на меті брати участь у правовідносинах, пов'язаних із земельною ділянкою, має право ознайомитися зі змістом поземельної книги та отримати надійну оцінку щодо речового юридичного стану земельної ділянки. Слід зазначити, що до поземельної книги, згідно з § 3 Положення, не заносяться земельні ділянки, які знаходяться у державній власності (якщо вони не перебувають у цивільному обігу), землі територіальних громад, церковних громад, монастирів, громадських шляхів сполучення, водостоки, землі залізничного транспорту.

Для внесення реєстраційного запису уповноважені посадові особи повинні провести ряд обов'язкових юридичних процедур. Занесені до поземельної книги реєстраційні записи перебувають у режимі презумпції законності зареєстрованих прав згідно з § 891 НЦУ [191]. НЦУ встановлює норми, на основі яких угода, змістом якої є відчуження прав на нерухоме майно, вимагає нотаріального посвідчення (§§ 313, 873, 925 НЦУ). Нотаріус повинен підготувати проект угоди, пояснити сторонам її зміст, проінформувати щодо правових наслідків укладання угоди, встановлювати відповідність волі сторін щодо змісту угоди відповідно до §§ 20-24 Положення про Федеральну нотаріальну Палату [190].

§ 1 Положення визначає, що поземельна книга знаходиться у виключній компетенції місцевих судів загальної юрисдикції, при яких функціонує Відомство. Окремий регламент встановлено для федеральної Землі Баден-Вюртемберг до 31 грудня 2017 р. (§§ 149-150 Положення), де поземельна книга знаходиться у компетенції місцевих общин (§ 2 Положення), а уповноваженими службовцями є окружні нотаріуси.

Для внесення реєстраційного запису уповноважені посадові особи повинні провести ряд обов'язкових юридичних процедур. Однією із найістотніших вимог поземельної книг є правильність (достовірність) змісту реєстраційного запису, що забезпечується обов'язковою перевіркою дійсності правової підстави при внесенні. У Німеччині дану функцію виконує нотаріус, перевіряючи форму і зміст зобов'язальної угоди між сторонами та розпорядчої угоди. Службовець Відомства перевіряє наявність тільки безпосередньої підстави переходу прав – розпорядчої угоди. При цьому зміна змісту реєстраційного запису поземельній книзі санкціонується волею особи, яка володіє зазначеним правом. Набуття права власності на земельну ділянку завершується внесенням реєстраційного запису до поземельної книги згідно з вимогами § 873 НЦУ. Реєстрація визначає ранг права відповідно до § 879 НЦУ і є підставою «презумпції правомірності» записів поземельної книги згідно з § 891 НЦУ.

Також слід відрізнити правові наслідки попереднього та остаточного реєстраційного запису (§ 12 Положення, § 883 НЦУ). Під час процедури реєстрації прав даний запис окрім інформаційної, виконує правоохоронну функцію – після реєстрації попереднього запису наступні зміни до поземельної книги можуть бути внесені лише з дозволу правовласника, на користь якого встановлено попередній запис (§ 888 НЦУ). Для цього слід подати заяву до Відомства. Після внесення запису до поземельної книги права покупця захищені. Потім, як покупець одержав письмове повідомлення від нотаріуса про виконання умов зобов'язання, покупець повинен внести оплату. Після виконання зобов'язання щодо сплати попередній запис викреслюється із поземельної книги на підставі відповідної заяви, а інформація про покупця заносяться до поземельної книги та земельного кадастру як нового власника земельної ділянки.

Зауважимо, що ознайомлення зі змістом поземельної книги, реєстрація прав до поземельної книги є платними послугами. Порядок та розмір оплати послуги врегульовано главою 2 «Судові витрати» та главою 3 «Нотаріальні витрати» Закону про витрати добровільної юрисдикції для судів та нотаріусів від 23.07.2013 р. [208]. Отже, реєстрація прав на земельні ділянки до поземельної книги здійснюється в рамках справ добровільної юрисдикції, що є частиною цивільного процесуального провадження.

На практиці, у процесі реєстрації прав, можуть бути допущені помилки, що призводить до недостовірності змісту поземельної книги. Тобто, зміст поземельної не відповідає вимогам матеріального та формального права. Для виправлення помилки передбачено наступний правовий механізм: а) якщо зміст поземельної книги не відповідає реальному правовому становищу прав на земельну ділянку – особа, право якої не зареєстровано або зареєстровано неправильно, має право вимагати згоди на виправлення запису поземельної книги від особи, право якої змінюється таким виправленням відповідно до § 894 НЦУ; б) якщо посадовою особою порушено встановлений порядок реєстрації, що викликало недостовірність поземельної книги, посадова особа зобов'язана подати офіційну скаргу відповідно до вимог § 53 Положення. Дана обставина зобов'язує Відомство самостійно виправити або офіційно скасувати реєстраційний запис. Отримані скарги службовець суду передає на розгляд судді, який виконує наглядову функцію щодо внесення записів до поземельної книги.

При цьому § 71 Положення встановлює можливість оскарження дій службовців Відомства. Положення, конкретизуючи процедуру оскарження, передбачає, що скарга правовласника розглядається судом у порядку внутрішньовідомчого контролю без запрошення заінтересованих сторін. Рішення суду може бути оскаржено в окружному суді. У даному випадку захист інтересів учасників угоди здійснюється нотаріусом, який посвідчив угоду сторін, оскільки законодавство покладає на нього обов'язок супроводжувати реєстраційні дії від імені сторін.

Необхідно зауважити, реєстрація прав до поземельної книги належить до сфери публічно-правового регулювання у сфері приватного права, коли держава провадить лише діяльність щодо «обслуговування» приватних відносин. З цього приводу дослідник адміністративного права зарубіжних країн А.Н. Козирін зазначає, що поняття «публічне управління» та «публічно-правова діяльність» у Німеччині різняться за своєю правовою природою: публічне управління – це функція та діяльність організованих державою системи органів на основі норм адміністративного права, а публічно-правова діяльність являє собою діяльність органів влади та держави в особі посадових осіб та публічних установ, спрямовану на обслу-

говування приватних правовідносин, що врегульовується нормами цивільного права, де суб'єкти приватного права вступають у взаємовідносини із суб'єктами публічного права в якості рівноправних суб'єктів [56, с. 107].

Отже, реєстрація прав до поземельної книги належить до сфери публічно-правового управління, де публічні інституції здійснюють офіційне обслуговування законних приватних інтересів, що відповідає вимогам правової соціальної держави. Така реєстрація прав здійснюється згідно з нормами формального права в рамках справ безспірного провадження.

На теперішній час в Україні відбувається активна наукова дискусія щодо правової природи інституту державної реєстрації прав на земельні ділянки. В.В. Галунько відносить, зокрема, до правових засад функцію держави з адміністративно-правової охорони приватної власності як невід'ємного природного права людини та громадянина [14, с. 13]. В.В. Міхольская зауважує, що державна реєстрація прав на нерухоме майно є способом забезпечення балансу між приватними та публічними інтересами. Дослідниця наголошує про неможливість залучення до майнового обороту нерухомого майна без участі держави. За допомогою офіційно передбаченої процедури держава має можливість контролювати законність транзакцій з нерухомим майном, попереджувати негативні наслідки у сфері обороту нерухомого майна [73, с. 4]. Д.В. Бусуйок наголошує, що передбачений на конституційному рівні плюралізм форм власності на землю, надання земельним ділянкам правового режиму нерухомого майна викликає необхідність запровадження на практиці заходів ідентифікації земельної ділянки, оформлення прав на ділянку відповідним суб'єктом. На практиці такі заходи реалізовано у формі інституту державної реєстрації прав на землю [11].

ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV містить легальне визначення поняття «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно» – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [108].

Юридичний словник визначає поняття «державна реєстрація» як письмовий запис, фіксація відомостей про матеріальні об'єкти з

метою державного обліку, засвідчення дійсності, надання об'єктам легітимного статусу. Реєстрація є доказом обставин, тягне за собою певні юридичні наслідки. Здійснюється згідно з офіційно передбаченою процедурою уповноваженим державним органом щодо ведення та адміністрування державного реєстру [182, с. 102].

О.О. Погрібний підкреслює, що право власності на землю має абсолютний характер, перебуває під особливою правовою охороною держави. Реалізація права на землю юридичними та фізичними особами деталізована у спеціалізованих кодифікованих нормативно-правових актах [61, с. 105]. ЦКУ від 16.01.2003 р. № 435-IV поширює на земельні ділянки правовий режим нерухомого майна, а тому виникнення речових прав та обтяжень на земельні ділянки вимагає державної реєстрації [179]. В.М. Єрмоленко зазначає про необхідність використання поняття «земельна ділянка». Дане поняття є похідним від поняття «земля», що використовується у широкому значенні. Використання поняття «земля» у широкому значенні призводить до невизначеності правовідносин щодо конкретних земельних ділянок на поверхні Землі [36, с. 43].

Існування інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно, його імплементація до інституту обороту нерухомого майна Н.С. Кузнецова розглядає з наступних позицій: а) ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає місце інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно в системі заходів забезпечення охорони цивільних прав; б) метою публічно-правої охорони є мінімізація ризиків уповноваженого власника щодо нерухомого майна, ризиків під час переходу прав на нерухоме майно при відчуженні; в) державна реєстрація забезпечує облік нерухомого майна, сприяє стабілізації цивільного обороту нерухомого майна; г) державна реєстрація прав є публічною діяльністю, юридичним наслідком якої є офіційне підтвердження державою виникнення, переходу або припинення прав, розглядається як юридичний факт зміни речового стану нерухомого майна; г) здійснюється шляхом внесення реєстраційного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП). Даний реєстр має правовий режим єдиної загальнодержавної інформаційної системи. Єдність системи забезпечує стабільність цивільного обороту нерухомого майна [78, с. 12].

Н.В. Ільків вважає, що державна реєстрація земельних ділянок та прав щодо них входять до поняття механізму реалізації прав на земельні ділянки та має публічний характер. Державна реєстрація свідчить про роль держави як гаранта права власності для власників та землекористувачів, перебування у складі державного механізму засобу контролю за станом основного національного багатства в Україні [52, с. 77].

На думку П.Ф. Кулинича, державна реєстрація прав на землю є офіційним визнанням та підтвердженням державою юридичних фактів виникнення, переходу або припинення права власності, користування, оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжується внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [65, с. 311].

С.В. Гринько розуміє державну реєстрацію прав на землю як юридично визначену, поліфункціональну (легалізаційний (правовстановлювальний), екологічний, інформаційний, обліковий та статистичний аспекти), вольову діяльність суб'єктів реєстраційних правовідносин щодо земельних ділянок, що передбачає занесення визначених чинним законодавством належно отриманих даних до спеціально призначених для цього офіційних документів уповноваженими державою органами згідно з визначеною законодавством процедурою з метою виникнення, зміни або припинення прав на землю у належних заінтересованих осіб, з ініціативи яких починається процедура державної реєстрації, та юридичне закріплення легалізованих прав за ініціаторами реєстраційної процедури [21, с. 24]. З цього приводу ЗУ «Про адміністративні послуги» від 06.09.2012 № 5203-VI визначає, що адміністративна послуга є результатом здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг. Така послуга надається за заявою фізичної або юридичної особи, спрямована на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків такої особи відповідно до закону. Суб'єктний склад адміністративної послуги включає: а) суб'єкта звернення; б) суб'єкт надання адміністративної послуги [94]. Д.В. Бусуйок зазначає, що результатом адміністративної послуги є адміністративний акт, який має конкретного адресата [10, с. 128].

К.О. Настечко використовує поняття «оформлення прав на земельні ділянки», під яким розуміє юридично визначену діяльність

суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки щодо видачі та отримання правовстановлюючих документів, що стосуються прав осіб на земельну ділянку, яке виникає із встановлення обтяжень або обмежень, їх нотаріального оформлення та державної реєстрації у випадках, встановлених законом. Процедура оформлення починається із подання передбаченого законодавством необхідного юридичного документа до відповідного органу державної влади згідно зі встановленою законодавством процедурою та завершується видачею правовстановлюючого документа на земельну ділянку та його державної реєстрації [77, с. 524-525]. Зауважимо, що запропонований дослідницею підхід відповідає правовій природі земельно-процесуальних відносин [76, с. 9]. З цього приводу В.В. Носік вказує, що поняття «оформлення», «переоформлення» права необхідно розглядати як самостійний юридичний склад. Виникнення, зміна та припинення земельних правовідносин пов'язана із вказаним юридичним складом. Заінтересовані суб'єкти, які бажають оформити чи переоформити право на землю, мають виключне право набуття земельної ділянки у власність чи оренду. Порядок оформлення і переоформлення має бути врегульований нормами ЗКУ з визначенням об'єктів, суб'єктів, стадій набуття прав. Такі дії повинні здійснюватись на засадах законності, правомірності володіння і користування, обов'язковості, добровільності вибору титулу використання земельної ділянки, обмеженості строками використання земельних ділянок у передбачених законодавством випадках [80, с. 131].

На нашу думку, поняття «оформлення» не розкриває сутність та значення публічно-правової природи інституту державної реєстрації прав, не визначає юридичного факту реєстрації прав та значення такої для власника прав на земельну ділянку. З цього приводу С.В. Гринько зауважує про недоречність визначення реєстрації прав на землю за допомогою категорії «оформлення». Такий спосіб визначення нівелює відмінності між реєстрацією як юридичним фактом виникнення прав та реєстрацією як визнанням і підтвердженням зазначеного факту. Дослідник вказує, що реєстрація прав на землю має легалізаційну юридичну природу [20, с. 8].

С.О. Слободянюк визначає поняття «державна реєстрація прав» як спеціальну процедуру внесення відомостей про права на земельні ділянки до Державного реєстру прав. Особливістю даної про-

цедури внесення відомостей є перевірка уповноваженими суб'єктами достовірності даних, занесення до реєстру інформації про права, про власників (співвласників), технічної інформації про об'єкт нерухомості. Занесені до реєстру дані отримують правовий режим довічного зберігання. Крім того, реєстр прав відображає зміни власників (співвласників), користувачів, третіх осіб щодо існуючих правовідносин щодо нерухомого майна. Тобто, така інформація накопичується та зберігається у реєстрі прав. Ці дані перебувають під публічно-правовою охороною держави з метою правового захисту внесеної до реєстру інформації, недопущення втручання несанкціонованого втручання та перекручування змісту реєстраційних записів. Відомості державного реєстру є офіційним підтвердженням правового статусу об'єктів нерухомого майна. У підсумку автор доходить висновку, що інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно займає важливе місце у сфері здійснення операцій з нерухомим майном, основною метою якого є зміцнення системи обороту нерухомого майна [170, с. 298-303].

Н.В. Ільків доречно зауважує, що словосполучення «державна реєстрація» передбачає можливість її здійснення лише уповноваженими державою суб'єктами владних повноважень, така реєстрація є виключною функцією держави. Делегування даних функцій комерційним структурам, надання державній функції комерційного характеру діяльності є недопустимим [52, с. 77].

Державна реєстрація прав на земельні ділянки є складовою механізму набуття та реалізації права на землю. Розглядаючи поняття «механізм реалізації прав на землю», М.В. Шульга звертає увагу на публічно-правові аспекти реалізації даного права: а) реалізація права на землю вимагає застосування на практиці правових норм земельного законодавства (об'єктивне право) суб'єктами даних відносин (суб'єктивне право); б) застосування норм земельного законодавства передбачає обов'язкову участь уповноважених державних органів влади та посадових осіб, які забезпечують реалізацію прав на землю, виконання ними юридично значимих дій, спрямованих на реалізацію суб'єктивних прав та юридичних обов'язків учасників земельних правовідносин; в) процедура реалізації прав на землю передбачає наявність відповідної компетенції під час здійснення своїх повноважень. Державні органи влади та посадові особи по-

винні діяти згідно з визначеною процесуальними нормами процедурою управлінської діяльності. Відсутність механізму реалізації права свідчить про декларативний характер права; г) як правило, матеріальні норми земельного права можуть бути реалізовані тільки в результаті юридично значимої діяльності органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування [40, с. 155]. Існуюча практика реєстраційної діяльності не сприяє пошуку однозначної відповіді на поставлене питання. З цього приводу М.В. Шульга доречно зазначає, що законодавчі норми у сфері формування земельних ділянок та оформлення права на них є недосконалими, характеризуються нестабільністю, практика їх застосування постійно змінюється [181, с. 76].

В.І. Андрейцев підкреслює, що підставою виникнення земельних правовідносин є юридичні факти або склади юридичних фактів. У підсумку вони утворюють уніфіковані юридичні склади. Підстави виникнення правовідносин на землю українським народом легалізовано нормами Конституції України. Дослідник вказує, що у даному випадку конституційні норми мають правопосвідчувальний правовий режим, легалізують право українського народу на землю. Підставою виникнення права власності на землю є юридичні факти. Вказані факти утворюють юридичний склад, що спрямований на легалізацію права власності на визначені категорії земель. Така легалізація залежить від категорії земель, що приводить до вибору передбаченої законодавством процедури легалізації права власності на землю. Тому вказані правовідносини пересікаються з відносинами ведення земельного кадастру, державної реєстрації прав на землю тощо [3, с. 49].

Розвиваючи думку В.І. Андрейцева, зазначимо, що запропонований підхід дослідника визначає офіційну підставу реєстрації (легалізації) права власності (права постійного користування) на землю особам, які багато років фактично володіли нею без юридичної реєстрації. Інформація про фактичне володіння (користування) містилась у відомостях земельного кадастру, ортопланах, рішеннях місцевої ради, підприємств землекористувачів тощо. Наприклад, особам, які звели індивідуальний будинок на земельній ділянці відповідної місцевої ради, державних лісових господарств, місцевих управлінь водних ресурсів тощо.

Таким чином, відносини у сфері державної реєстрації прав реалізуються за обов'язкової участі уповноважених державою органів та суб'єктів. Правовим наслідком реалізації права на землю шляхом державної реєстрації права є виникнення у особи відповідного речового права або обтяження на земельну ділянку. Вказані відносини здійснюються в рамках державного управління реєстраційною діяльністю, спрямовані на захист майнових прав, реалізуються шляхом надання відповідної адміністративної реєстраційної послуги уповноваженими органами і суб'єктами, до порушників адміністративної процедури реєстрації застосовуються відповідні санкції, передбачені законодавством. В.В. Галуцько підкреслює, що у відносинах охорони права власності суб'єкти публічного управління використовують наступні форми діяльності: видання нормативно-правових актів та індивідуальних актів управління; здійснення організаційних заходів тощо [14, с. 15].

Оскільки НЦУ містить описовий характер дефініцій, розглядаючи питання реєстрації прав до поземельної книги, необхідно звернути увагу на принципи системи поземельної книги, право поземельної книги. Адже принципи розкривають юридичну природу реєстрації, зумовлюють напрями, завдання та рамки діяльності публічних суб'єктів, які беруть участь у реєстраційній процедурі. Традиційно німецькі науковці розглядають реєстрацію до поземельної книги як поєднання матеріальних та формальних підстав, виділяючи головні принципи системи поземельної книги, права поземельної книги:

1) принцип реєстрації. У матеріальному значенні набуття, зміна і скасування права власності та інших прав на земельні ділянки залежать від матеріального принципу реєстрації до поземельної книги. Реєстрація, поряд із оголошенням волевиявлення, є необхідною матеріальною необхідною умовою угоди щодо зміни права. Юридичні зміни прав щодо земельної ділянки поза поземельною книгою вносяться додатковою реєстрацією (§ 894 НЦУ). У процесуальному значенні право поземельної книги визначає формальні передумови, при яких необхідно здійснювати реєстрацію до поземельної книги;

2) принцип згоди. Матеріальний принцип згоди передбачає, що необхідна умова для зміни змісту права крім реєстрації – це об'єднан-

ня волі уповноваженої особи з волею іншою особою. Винятком є добровільна відмова від права власності на земельну ділянку, що передбачає подання особою односторонньої заяви. Об'єднання волі сторін та реєстрація є незалежними від зобов'язальних правовідносин учасників. Формальний принцип згоди (принцип дозволу) передбачає, що Відомству не потрібне додаткове підтвердження волевиявлення. Відомству достатньо підготовленої нотаріусом зобов'язальної угоди між сторонами та розпорядчої угоди щодо передачі нерухомого майна;

3) заявний принцип. Реєстраційні процедури до поземельної книги засновуються на даному принципі. Він означає, що реєстрація до поземельної книги здійснюється тільки на основі заяви уповноваженої особи (§ 13 абз. 1 Положення). Тільки у виняткових випадках Відомство здійснює офіційну реєстрацію за власною ініціативою;

4) принцип гласності. З матеріальної точки зору принцип гласності захищає оформлення правовідносин щодо точності й повноти змісту поземельної книги. Режим публічної довіри поземельної книги використовується для захисту добросовісного юридично набуття прав на земельну ділянку або зареєстроване право (ефект публічної довіри). З формальної точки зору принцип гласності передбачає відкритість поземельної книги для ознайомлення учасників обороту нерухомого майна, які беруть участь у даних відносинах (§ 12 Положення);

5) принцип визначеності. Принцип визначеності (принцип, згідно з яким речове право поширюється на кожну річ) передбачає визначення речового права земельної ділянки, здатного до реєстрації, а також правоздатного громадянина. Зміст придатного до реєстрації права щодо земельної ділянки повинен бути чітко та однозначно встановленим (принцип однозначності та істини);

6) вид фіксації. Придатними до реєстрації є речові права, що передбачені законом. Процедура оформлення прав визначається змістом речового права та фіксується тільки в законодавчо передбачених межах (фіксація типу);

7) принцип законності. Даний принцип є характерним тільки для формального права поземельної книги і означає, що процедура реєстрації до поземельної книги має передбачати перевірку закон-

ності реєстрації відповідно до вимог формального права поземельної книги;

8) принцип пріоритету. Згідно з матеріальним принципом пріоритету регулюється ступінь прав земельної ділянки відповідно до черговості реєстрації в поземельну книгу (§ 879 НЦУ). За формальним принципом пріоритету, в процесі реєстрації до поземельної книги, особа, яка раніше клопотала про реєстрацію, отримує вищий ступінь гарантії на реєстрацію (§§ 17, 45 Положення) [231, с. 5-6].

Таким чином, реєстрація прав на земельну ділянку передбачає єдність матеріального та формального права, що в кінцевому підсумку приводить до презумпції законності зареєстрованих до поземельної книги прав та режиму публічної довіри до змісту поземельної книги.

В Україні принципи державної реєстрації прав мають важливе значення для забезпечення та підтримки режиму законності реєстраційних записів ДРПП. Дотримання принципів державної реєстрації прав має фундаментальне, а не формальне значення для забезпечення режиму законності реєстраційних записів, позитивно впливає на стабільність обороту нерухомого майна. С.В. Гринько під принципами державної реєстрації прав на земельні ділянки розуміє законодавчо закріплені головні начала, керівні ідеї, що визначають основний зміст норм права, які спрямовують правове регулювання у сфері реєстрації прав земельних ділянок [22, с. 78]. Д.В. Бусуйок вказує, що принципи реєстрації допомагають узгодити теорію з правотворчою діяльністю під час формування механізмів правового регулювання процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень [12, с. 235].

Аналізуючи зміст правових норм ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV, праці вітчизняних науковців, у контексті питання державної реєстрації прав необхідно виділити наступні принципи:

1) принцип законності. Згідно зі ст. 182 ЦКУ підставою виникнення, переходу і припинення прав на нерухоме майно є державна реєстрація прав. Така реєстрація здійснюється уповноваженими державою суб'єктами реєстрації прав відповідно до норм ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV та інших нормативно-правових

актів. Матеріальна підстава набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно повинна відповідати вимогам чинного законодавства. Процесуальна підстава реєстрації передбачає здійснення її уповноваженим суб'єктом відповідно до передбаченої законодавством адміністративної процедури реєстрації;

2) принцип обов'язкової реєстрації. Умовою виникнення прав та обтяжень на земельну ділянку є державна реєстрація. Зміст реєстраційного запису становлять відомості про: а) сформовану земельну ділянку та її правовий режим; б) землевласника та/або землекористувача; в) речове право, його обтяження. Незареєстровані речові права та їх обтяження на земельну ділянку вважаються неіснуючими;

3) принцип достовірності зареєстрованих прав. Розкриваючи даний принцип, Н.С. Кузнецова зауважує, що достовірність зареєстрованих прав має своїм наслідком достовірність самого ДРРП. Режим достовірності поширюється на офіційно визнані державою права та юридичні факти, на основі яких виникли або припинили своє існування права [78, с. 14]. С.В. Гринько зазначає, що достовірність державної реєстрації прав залежить від достовірності відомостей ДЗК. Оскільки зареєстрована у ДЗК земельна ділянка кореспондується із правом зареєстрованим у ДРРП. Вказані види достовірності мають різну правову природу. Недостовірність відомостей про земельну ділянку, зареєстровану у ДЗК, має своїм наслідком недостовірність відомостей ДРРП. Наприклад, це відбувається внаслідок порушення меж земельних ділянок, що порушує права інших власників [22, с. 83]. На нашу думку, відомості ДЗК та ДРРП повинні бути взаємно достовірними. Наукова дискусія про пріоритет достовірності відомостей ДЗК та ДРРП є недоречною, оскільки вона не сприяє стабільності обороту нерухомого майна, ставить питання доцільності діяльності органів ведення ДЗК та ДРРП. Позитивним фактором забезпечення принципу достовірності зареєстрованих даних є зберігання реєстраційних справ протягом строку існування об'єкта нерухомого майна. Дане питання врегульовано ст. 17 ЗУ від 01.07.2004 № 1952-IV. По-перше, реєстрація заяв і запитів здійснюється у базі даних про реєстрацію заяв і запитів. Причому заяви і запити повинні відповідати законодавчо передбаченим вимогам. По-друге, реєстраційна справа містить документи, у яких зазначаються відомості

щодо правового стану нерухомого майна. Документи справи розміщуються у порядку їх надходження та нумеруються. Кожна справа у паперовій формі має реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна. При цьому реєстраційна справа в електронній формі зберігається в Державному реєстрі речових прав. Реєстраційна справа у паперовій формі зберігається довічно відповідно до порядку, визначеного Міністром України;

4) правовстановлюючий принцип реєстрації прав. Право на земельну ділянку виникає тільки з моменту державної реєстрації права у ДРРП. Н.С. Кузнецова надає державній реєстрації правовстановлюючий характер щодо питання виникнення права на об'єкт нерухомого майна. Даний принцип кореспондується зі змістом ст. 4 ЗУ від 01.07.2004 р. № 1952-IV, яка визначає вичерпний перелік прав що підлягають реєстрації. У свою чергу, даний принцип є залежним із принципами обов'язковості та достовірності реєстрації. Правовстановлюючий принцип реєстрації кореспондується зі змістом ч. 4 ст. 334 ЦКУ, що передбачає виникнення (передачу) цивільних прав не раніше, ніж буде здійснена така реєстрація. Дослідниця доходить висновку про органічну взаємопов'язаність правовстановлюючого принципу з обов'язковістю та достовірністю реєстрації в системі заходів публічно-правової охорони суб'єктивних цивільних прав [78, с. 14];

5) принцип правонаступництва реєстраційної системи. Права та обтяження щодо нерухомого майна які виникли до 01.01.2013 р., ЗУ від 01.07.2004 № 1952-IV визнаються дійсними при дотриманні наступних умов: а) якщо реєстрація прав та обтяжень вчинена відповідно до норм законодавства, діючого на момент їх виникнення; б) якщо на момент виникнення прав та обтяжень діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації прав та їх обтяжень. С.В. Гринько називає даний принцип «принцип наступності». Науковець зазначає, що його було започатковано з 1 січня 2002 р. п. 7 перехідних положень ЗКУ. Але законодавче закріплення даного принципу було невдалим. Нині ч. 3-4 ст. 3 ЗУ від 01.07.2004 № 1952-IV закріпила нове доктринальне розуміння правонаступництва [22, с. 81].

На нашу думку, такий підхід до справи продовжив започаткований курс земельної реформи, визнав права землевласників та зем-

лекористувачів, фактичних володільців земельних ділянок, зняв соціальну напругу у сфері землекористування. Негативним моментом у контексті даного принципу є необхідність для землевласників та землекористувачів періодично витрачати кошти та час на оформлення правовстановлюючих документів при запровадженні нової моделі реєстрації прав на земельні ділянки. Споживачі адміністративної послуги реєстрації вимушені вчиняти такі дії з метою підтримки юридичної оборотоздатності земельних ділянок. З цього приводу В.І. Курило зазначає про злочинне використання законодавства про реєстрацію прав на нерухоме майно вузькою групою можновладців як інструменту вирішення корпоративно-корисних інтересів. Це призвело до гальмування розвитку інституту захисту майнових прав громадян. Такий рівень захисту залишився на рівні пострадянського періоду. Реєстраційне провадження прав на нерухоме майно перетворилось на спеціальний вид бізнесу на користь підприємницьких структур. Створення позабюджетних фондів, можливість відкриття позабюджетних спеціальних рахунків та використання коштів призвело до процвітання бізнесу на видачу дозвілних документів, проведення реєстрацій на платній основі [68, с. 40].

Головною проблемою реалізації даного принципу вважаємо наступні організаційно-правові моменти: а) не було прийнято рішення про цифрування архівних справ БТІ щодо житлових приміщень до 2001 р. та включення їх до окремого розділу ДРРП; б) права на земельні ділянки, зареєстровані у поземельній книзі до 2013 р., автоматично не були перенесені до ДРРП. Н.В. Ільків зауважує, що різнопланове законодавство у сфері реєстрації прав має своїм наслідком гальмування створення повного і достовірного ДРРП. У результаті цього виникає потреба у перереєстрації прав, що виникли до набрання чинності ЗУ від 01.07.2004 № 1952-IV. Хоча Закон не містить прямої вимоги перереєстрації, але для вчинення правочинів з нерухомим майном (відчуження, іпотека, управління тощо) для споживача реєстраційної послуги неможливо уникнути державної реєстрації прав [52, с. 79].

Визначивши на законодавчому рівні правовстановлюючий характер запису та правовстановлюючий режим документів, що посвідчують право власності або користування земельною ділянкою, видані до 01.01.2013 р., необхідно зауважити про юридичну рівність

таких записів та документів. У свою чергу, це створює юридичну колізію старої та нової реєстраційної практики, що є основною причиною сьогоденних земельних спорів. Дана проблема – прямий наслідок різноформатної практики реєстраційної діяльності держави;

б) принцип публічності. Даний принцип, відповідно до норм чинного законодавства, передбачає, що відомості ДРРП є відкритими та загальнодоступними, а отримання їх здійснюється на платній основі. Головним змістом даного принципу є питання відкритості відомостей ДРРП для ознайомлення заінтересованими особами. Принцип публічності передбачено також ч. 2 ст. 182 ЦКУ. На думку Н. С. Кузнецової, публічність належить до фундаментальних принципів, що забезпечує прозорість цивільного обороту, підвищує рівень безпеки учасників правочинів та третіх осіб [78, с. 14].

Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV розрізняє поняття «надання інформації» та «доступу до ДРРП». Умови, підстави та процедура надання інформації з ДРРП визначає «Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», затверджений постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127 [109]. Інформація у паперовій або електронній формі надається за допомогою програмного забезпечення ведення ДРРП. Вказані форми надання інформації мають однакову юридичну силу. Паперова форма надання інформації не передбачає використання спеціальних бланків, проставлення підпису та печатки державного реєстратора прав. Отримана інформація є актуальною на дату та час надання відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно. Умови, підстави, процедура безпосереднього доступу посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування, адвокатів та нотаріусів до ДРРП регламентує «Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», затверджений Постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127 [109]. Доступ користувачів до ДРРП надається (припиняється) на підставі договору, укладеного з технічним адміністратором ДРРП. У випадку, коли користувачем є державний виконавець, доступ надається (припиняється) технічним адміністратором ДРРП на підставі звернення відповідного органу державної виконавчої служби. Доступ користувача здійснюється з використанням електронного цифрового підпису. При цьому користувач обов'язково зазначає підставу отримання інформації з ДРРП (нор-

ми закону та реквізити справи (провадження), реквізити договору про надання правової допомоги тощо).

На нашу думку, нещодавні законодавчі зміни підвищили рівень публічності ДРРП, зробили його більш доступним для користувачів та споживачів державних реєстраційних послуг, знизили рівень корумпованості під час отримання інформації з ДРРП. Негативом законодавчих нововведень є відмова від використання державними реєстраторами спеціальних бланків. Такий крок є передчасним. У випадку компрометації ключа доступу до ДРРП, використання його зловмисниками добросовісний власник прав залишається без реальних доказів «на руках» про належне йому право;

7) принцип черговості. Необхідною умовою дотримання режиму законності діяльності державного реєстратора є вимога реєстрації прав щодо одного і того ж об'єкта нерухомого майна у порядку надходження заяв. Тому важливим фактором є фіксація дати та часу надходження заяви. З цього приводу постанова КМУ від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [109] передбачила норму, відповідно до якої державний реєстратор зобов'язаний приймати заяви згідно з черговістю їх надходження шляхом реєстрації у базі даних заяв. Державний реєстратор здійснює розгляд заяв та документів, поданих для державної реєстрації прав. Він встановлює черговість розгляду заяв, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами та їх обтяженнями. Якщо під час розгляду заяви державним реєстратором встановлено наявність раніше зареєстрованих інших заяв на це саме майно, ніж заява, що ним розглядається, державний реєстратор невідкладно приймає рішення про розгляд заяви після прийняття рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації за результатом розгляду заяви, яка зареєстрована в базі даних заяв раніше. Черговість розгляду заяв застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав. Моментом прийняття заяви вважається дата і час її реєстрації у базі даних заяв;

8) принцип територіальності. Аналізуючи норми чинного законодавства, зазначимо про недосконалість законодавчого регулю-

вання питання територіальної підвідомчості діяльності органів та суб'єктів державної реєстрації прав.

По-перше, абз. 1 п. 5 ст. 3 ЗУ від 01.07.2004 № 1952-IV передбачає, що державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя. Потім, абз. 3 п. 5 ст. 3 ЗУ від 01.07.2004 р. № 1952-IV передбачає, що державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна. Таким чином, державний реєстратор уповноважений здійснювати державну реєстрацію права власності та інших речових прав у межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, а державну реєстрацію обтяжень речових прав – на території всієї держави.

По-друге, абз. 2 п. 5 ст. 3 ЗУ від 01.07.2004 № 1952-IV передбачає, що державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться іншими органами та суб'єктами державної реєстрації прав незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя. На підставі рішення Мін'юсту України державна реєстрація права власності та інших речових прав може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць. Таким чином, державні реєстратори уповноважені здійснювати державну реєстрацію прав та інших речових прав на основі принципу територіальності. У даному випадку територіальна підвідомчість визначається на основі адміністративно-територіального поділу держави та поширюється на територію Автономної Республіки Крим, територію області, міста Києва, м. Севастополя.

По-третє, абз. 3 п. 5 ст. 3 ЗУ від 01.07.2004 № 1952-IV передбачає, що державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться державними реєстраторами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна. Отже, державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться органами та суб'єктами на основі принципу екстериторіальності.

По-четверте, питання державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно на тимчасово окупованих територіях Автономної Республіки Крим та м. Севастополь, тимчасово окупованих територіях Донецької та Луганської областей вре-

гульовано наказом Мін'юсту від 28.03.2016 № 898/5 «Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України» [103]. Даний наказ передбачає що: а) державна реєстрація права власності на нерухоме майно, розташоване в межах території Автономної Республіки Крим, міста Севастополя, тимчасово окупованих територій Донецької та Луганської областей, проводиться незалежно від місцезнаходження такого майна; б) ведення реєстраційних справ у паперовій формі щодо нерухомого майна, що розташоване в межах території Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, забезпечує Головне територіальне управління юстиції у Херсонській області; 3) ведення реєстраційних справ у паперовій формі щодо нерухомого майна, розташованого в межах тимчасово окупованої території Донецької та Луганської областей, забезпечують Головне територіальне управління юстиції у Донецькій області та Головне територіальне управління юстиції у Луганській області.

По-п'яте, питання зберігання реєстраційних справ детально врегульовано Наказом Мін'юсту «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ» від 18.11.2016 р. № 3267/5 [134]. Забезпечення зберігання реєстраційних справ здійснюється уповноваженою на це посадовою особою. Така особа забезпечує формування та ведення обліку реєстраційних справ та здійснює контроль за обсягом і рухом в одиницях обліку. У структурних підрозділах суб'єктів, що забезпечують зберігання реєстраційних справ, де не призначена відповідна посадова особа із зберігання реєстраційних справ, за належне зберігання реєстраційних справ відповідає керівник такого структурного підрозділу. При звільненні, переведенні посадової особи із зберігання реєстраційних справ реєстраційні справи передаються за актом приймання-передавання іншій посадовій особі, яка призначається керівником суб'єкта державної реєстрації як відповідальна за їх зберігання. Отже, формування та ведення реєстраційних справ у паперовій формі здійснюється державними реєстраторами прав на основі принципу територіальності;

9) принцип платності. Оскільки проведення державної реєстрації прав, внесення змін до записів ДРПП, надання інформації з

ДРПП вимагає матеріальних затрат, споживачі послуги сплачують відповідну плату. З цього приводу В.І. Андрейцев доречно зазначає, що виникнення права на землю передбачає отримання відповідними суб'єктами правовстановлюючих документів. Вказані відносини передбачають внесення зазначеними суб'єктами плати, у порядку та розмірі визначеному законодавством [4, с. 4]. Питання оплати послуг за вчинення державної реєстрації прав, надання інформації про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження з ДРПП врегульовано ст.ст. 18, 20, 32, 34 ЗУ № 1952-IV від 01.07.2004 р. [108] та постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127 [109]. Наприклад, за проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно у п'ятиденний строк справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (ч. 1 ст. 34 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV); за надання інформації, витягу з ДРПП у паперовій формі стягується плата у розмірі 0,025 прожиткового мінімуму для працездатних осіб (ч. 6 ст. 34 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV). Отже, розмір збору та плати за надання інформації залежить від виду об'єкта нерухомого майна, реєстрації права та/або обтяження, строку проведення реєстрації, форми отримання інформації, розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, визначеного Законом про Державний бюджет України на відповідний рік;

10) заявний принцип. Державна реєстрація прав на нерухоме майно починається з формування та реєстрації заяви в базі даних заяв. Дана вимога передбачена п. 1 ч. 1 ст. 18 ЗУ № 1952-IV від 01.07.2004 року. Тільки уповноважена особа може подати заяву з метою вчинення державної реєстрації прав [108]. Таким чином, законодавство не уповноважує органи та суб'єкти державної реєстрації прав починати реєстрацію за власною ініціативою;

11) принцип відкритості. Відповідно до норм ч. 1 ст. 32 ЗУ № 1952-IV від 01.07.2004 р. інформація про зареєстровані права та обтяження у ДРПП є відкритою, крім передбачених законодавством випадків. Для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Мін'юсту, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації осо-

би, або в паперовій формі державним реєстратором. Інформація надається відповідно до Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 [109]. За заявою власника чи іншого правоволодільця державний реєстратор надає інформацію про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належить, та обтяження таких прав.

Для певної категорії посадових осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування, правоохоронних органів, адвокатів, нотаріусів у зв'язку зі здійсненням ними повноважень, визначених законом, інформація з ДРРП надається за суб'єктом права чи за об'єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до ДРРП, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису згідно з нормами Порядку доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 [109];

12) принцип строковості реєстрації. Даний принцип кореспондується з принципом платності – від строку здійснення державної реєстрації прав залежить розмір адміністративного збору. Диференціація строків реєстрації та розмірів плати врегульована ст. 34 ЗУ № 1952-IV від 01.07.2004 року. Наприклад, за реєстрацію права власності на квартиру протягом двох годин необхідно сплатити п'ять прожиткових мінімумів для працездатних осіб. Якщо термін реєстрації становить п'ять днів, необхідно сплатити 10% прожиткового мінімуму для працездатних осіб [108]. На нашу думку, такий підхід не є виправданим, оскільки створює сприятливі умови для рейдерства. Нерухоме майно як річ має значну вартість. Тому поспішність у даних питаннях є неприйнятною.

У підсумку, принципи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні допомагають деталізувати юридичну природу та зміст державної реєстрації прав. Але на сьогоднішній день принципи не мають сталого характеру в силу триваючого процесу земельної приватизації, реформування законодавства у сфері реєстраційної діяльності, оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції, триваючого процесу їх наукового обґрунтування, оптимізації системи принципів, наукового пошуку

призначення принципів з точки зору матеріального і процедурного права в системі норм адміністративного права.

Важливим аспектом державної реєстрації прав є правовий режим зареєстрованих даних для юридичної практики та суспільства. У Німеччині занесені до поземельної книги реєстраційні записи перебувають у режимі презумпції законності зареєстрованих прав згідно з § 891 НЦУ. У свою чергу, § 892 НЦУ врегульовує режим публічної довіри до змісту поземельної книги.

Врегульований § 891 НЦУ режим презумпції законності зареєстрованих прав за своєю юридичною природою належить до норм матеріального права. Абзац 1 § 891 НЦУ передбачає, що занесене на користь певної особи до поземельної книги право вважається належним йому. Абзац 2 § 891 НЦУ передбачає, що у випадку припинення занесеного до поземельної книги права необхідно вважати, що такого права більше немає. Визначений § 892 НЦУ режим публічної довіри до змісту поземельної книги за своєю юридичною природою належить до норм формального права. Тому зміст поземельної книги визнається достовірним для особи, яка на основі правочину придбала право на земельну ділянку, за винятком випадку внесення до поземельної книги заперечення проти достовірності запису або коли недостовірність запису відома набувача. Тобто, якщо право на земельну ділянку перейшло від особи, яка фактично не є власником прав, до добросовісного власника, то така помилка «виліковується». Режим публічної довіри буде діяти до тих пір, доки не буде доведено зворотне [191]. При цьому режим публічної довіри до поземельної книги поширюється на кадастрові відомості про земельну ділянку [199, с. 27].

Режим публічної довіри до змісту поземельної книги вирішує важливі питання цивільного обороту земельних ділянок: а) надає достовірну інформацію потенційному набувачу прав про реальний стан правовідносин щодо земельної ділянки. Дана інформація захищає добросовісного набувача прав на земельну ділянку від придбання прав від неуповноваженого відчужувача, надає інформацію про можливі ризики такої угоди; б) вирішується питання переходу прав від неуповноваженого власника прав до добросовісного власника прав [45, с. 156]. У такому випадку держава несе цивільно-правову відповідальність перед особою, яка зазнала збитків. Якщо

збитки завдано умисними діями державного реєстратора прав, держава відшкодовує матеріальні збитки постраждалій стороні, а до такого реєстратора держава має право подати регресний позов. Такий підхід держави до реєстраційної діяльності забезпечує високий рівень безпеки транзакцій прав на земельні ділянки та володіння земельною власністю.

Якщо існують докази недостовірності змісту книги, до поземельної книги вноситься заперечення проти достовірності реєстраційного запису. Такий запис не може користуватись режимом презумпції законності зареєстрованих прав, поземельна книга втрачає публічну довіру, реєстраційний запис у поземельній книзі може бути оскаржено.

Отримане добросовісним набувачем право є безповоротним. Належним чином зареєстроване право може протиставлятися у якості заперечення (*exertio*) при віндикаційному позові третьої особи. Даний принцип є фундаментальним для титульної системи реєстрації прав, що дає змогу мінімізувати ризики, пов'язані з набуттям права на земельні ділянки добросовісним власником. Тому особа, право якої було зареєстроване належним чином, безповоротно стає власником земельної ділянки. Отже, режим публічної довіри надає можливість вирішувати питання переходу прав на нерухоме майно від недобросовісного відчужувача до добросовісного набувача прав. [178, с. 100-103]. Покупець земельної ділянки набуває тільки ті права та обов'язки, пов'язані з власністю на земельну ділянку, які впливають зі змісту раніше зареєстрованих до поземельної книги прав.

Питання публічної довіри німецькі дослідники розглядають крізь призму презумпції законності зареєстрованих до поземельної книги прав [223, с. 139; 200, с. 261]. Режим презумпції законності зареєстрованих до поземельної книги прав, врегульований § 891 НЦУ, передбачає, що добросовісний власник прав володіє зареєстрованим до поземельної книги правом. Це визначається як позитивна публічність поземельної книги. Відповідно передбачається, що незареєстроване або припинене у поземельній книзі право вважається таким, що не існує. Такий стан права науковці називають негативною публічністю поземельної книги [189, с. 182; 223, с. 139].

На основі § 892 НЦУ публічну довіру приймають тільки придатні до реєстрації права – право власності та обмежені речові пра-

ва (згідно з доктриною цивільного права це речові права, що мають абсолютний характер); факти, що мають юридичне значення для здійснення речових прав – відносні обмеження у праві розпорядження, наприклад, конфіскація у зв'язку з примусовим продажем або примусовим управлінням; заборона на розпорядження; відмітки про неспроможність правовласника, про управління спадковою масою, про виконання заповіту; заперечення проти достовірності записів у поземельній книзі.

Аналіз норм НЦУ дає можливість зробити висновок, що публічна довіра не поширюється на: фактичні відомості інвентаризаційного опису поземельної книги, наприклад, фізичні властивості земельної ділянки; особисті відносини власника, наприклад, правоздатність або дієздатність; права, обтяження та обмеження, що не були зареєстровані; попередній реєстраційний запис, відмітки, занесені до поземельної книги; право оренди земельної ділянки; обмеження у правах забудови та переважного права купівлі тощо.

На думку Вольфгана Люке, § 892 НЦУ розширює зміст гарантії поземельної книги та встановлює наступні юридичні фікції: а) зареєстрований власник вважається добросовісною уповноваженою особою. Вказана дія поширюється на зареєстрований об'єкт, зміст права та ранг (черговість) прав; б) видалений правомочний власник перестає бути власником, його право вважається таким, що більше не існує; в) незареєстровані права та придатні до реєстрації обмеження у праві розпорядження вважаються неіснуючими [223, с. 139].

Помилка поземельної книги має величезне значення для збереження прав власником. Як правило, поземельна книга вважається недостовірною, якщо зміст не відповідає дійсному правовому режиму, якщо матеріальне право поземельної книги знаходиться у протиріччі з формальним правом. Недостовірність поземельної книги – виняток, оскільки, згідно з § 873 НЦУ будь-яке речове право не може виникнути без внесення запису до поземельної книги; згідно з § 875 НЦУ будь-яке внесення до поземельної книги право не може втратити силу без реєстрації до книги; згідно з § 877 НЦУ зміни щодо змісту зареєстрованих до поземельної книги прав вимагають їх реєстрації у поземельній книзі. На практиці недостовірність поземельної книги виникає, якщо: службовець Відомства поземель-

ної книги діє неправильно; зміни до змісту поземельної книги відбуваються внаслідок відкриття спадщини та входження до кола спадкоємців постфактум, відносини, що виникають з приводу спільної власності подружжя; правочин щодо речового права визнано недійсною тощо.

Що стосується правового режиму зареєстрованих даних ДРРП для правозастосовної практики в Україні, дане питання фактично не досліджувалось. Вітчизняні науковці розглядали тільки питання виндикації зареєстрованих у ДРРП прав. Виндикаційний позов (*res vindicatio*), як спосіб захисту права власності, своїм корінням походить із римського приватного права. Це позов добросовісного власника, який не володіє річчю, до недобросовісного не власника, який володіє річчю. Тобто, позивач має на меті витребувати річ із чужого незаконного володіння, довівши своє право на титул. Причиною існування такого виду позову є уявність права власності на річ у особи. Це трапляється внаслідок виникнення важливих юридичних фактів постфактум, шахрайства, підробки документів тощо. Тому власник вимушений доказувати своє право, прослідкувавши увесь ланцюг правочинів щодо об'єкта та правові підстави виникнення такого права у інших осіб. Тому виндикаційний позов у римському праві надав можливість позивачу повернути річ із чужого незаконного володіння добросовісного або недобросовісного набувача майна [84, с. 101-102].

А.І. Ріпенко говорить лише про поодинокі випадки відшкодування державою збитків внаслідок вчинення уповноваженими особами неправильних, безпідставних реєстраційних записів, внаслідок яких добросовісний власник втрачав права на земельну ділянку. Це викликано ускладненою процедурою стягнення грошей з державного бюджету внаслідок існуючої системи казначейського обслуговування, відсутності правового механізму відшкодування коштів з державного бюджету, брак процедурних повноважень у публічних суб'єктів реєстраційного провадження щодо збирання доказів належності речі заявнику. Автор доходить висновку, що реєстраційні записи в Україні не володіють такою юридичною рисою, як неоскаржуваність. Вітчизняне законодавство не надає юридичному факту реєстрації прав безповоротного (нескасовуваного) характеру. Тут правомочність володіння земельними ділянками є

«справою запису», а не «факту». Також автор зазначає, що у державах, де реєстраційний запис має «абсолютний» характер, у загальному порядку виндикаційний позов неможливо подати, окрім певних винятків (наприклад, реєстрацію вчинено внаслідок кримінального злочину, шахрайства, підробки документів тощо) [74, с. 2-4].

Постанова Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» висвітлює правову позицію Верховного Суду України про застосування правових наслідків щодо нікчемних та визнаних недійсними договорів. Рішення суду про задоволення позову щодо повернення майна, переданого за недійсним правочинном, витребування майна з чужого незаконного володіння є підставою для проведення державної реєстрації права власності на майно за власником та скасування попередньої реєстрації відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [164]. По суті, йдеться про двосторонню реституцію. З цього приводу В.І. Семчик та С.А. Подоляк зазначають, що двостороння реституція є загальним правилом для майнових наслідків недійсного договору. Застосування даного виду реституції не передбачає встановлення, хто саме є винним у недійсності правочину [168, с. 213].

А.М. Мірошніченко, розглядаючи питання відчуження земельної ділянки за незаконним правочинном, доходить висновку про неможливість застосування до вказаної категорії справ виндикаційного позову, оскільки це не відповідає правовій природі останнього. У даному випадку необхідно говорити про реституцію. Автор робить такий висновок на підставі поширювального тлумачення змісту ст. 125 ЗКУ (Виникнення права на земельну ділянку) та ч. 2 ст. 26 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Внесення записів до Державного реєстру прав). Але автор наголошує, що дана практика не є характерною для судової практики та може бути використана лише як рекомендація для зміни існуючого право розуміння [74, с. 6-7].

Ю.Ю. Попов, розглядаючи питання переходу права від не уповноваженого власника до добросовісного набувача прав, зазначає, що у випадку застосування виндикаційного позову з метою відображення достовірної інформації у реєстрі не потрібно скасовувати

неправильний запис у реєстрі. Такий запис лише оголошує право відповідача. При задоволенні віндикаційного позову до реєстру необхідно внести новий реєстраційний запис, що буде оголошувати право позивача. Оголошення прав є юридичним фактом, який не можна анулювати із зворотною силою, доки не буде доведено інше. Тому автор погоджується із позицією Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» крім питання про скасування попередньої реєстрації [74, с. 12-13].

Таким чином, вітчизняне законодавство надає можливість віндикаційного оскарження реєстраційного запису у ДРРП до добросовісного власника. Німецьке законодавство не передбачає можливості віндикаційного оскарження зареєстрованого до поземельної книги права, зміст якої користується режимом публічної довіри. Такий підхід вітчизняного законодавства є характерним для інших видів титульної системи реєстрації прав – французької системи реєстрації прав, системи Торренса, коли держава не зобов'язана нести матеріальну відповідальність за шкоду, яка може бути завдана власнику нерухомого майна помилкою допущеною реєстратором [79, с. 44]. На нашу думку, це призводить до блокування розвитку іпотечних відносин, неможливості їх розвитку через відсутність надійного публічно-правового інституту охорони прав на нерухоме майно. З цього приводу В.В. Носік зауважує про вплив вад інституту державної реєстрації прав на розвиток іпотечних відносин. Запорукою формування інституту іпотеки землі в Україні є ефективно функціонуюча системи реєстрації прав на землю. Відсутність такої функціонуючої системи реєстрації прав в умовах приватизації земель призводить до хаосу земельного ринку, масових правопорушень у сфері обігу земельних ділянок, порушення конституційних прав громадян [81, с. 37].

На нашу думку, можливість оскарження реєстраційного запису або правостановлюючого документа на земельну ділянку, внаслідок якого скасовується право особи на землю, знижує «вагу» реєстраційного запису у правозастосовній практиці. Такий стан справ блокує розвиток іпотечного кредитування в Україні. Це свідчить про нестабільність системи реєстрації прав на нерухоме майно в Україні. Тому питання адміністративно-правового режиму даних

ДРРП у правозастосовній діяльності вимагає проведення окремого наукового дослідження.

Розглядаючи питання державної реєстрації прав, вважаємо за потрібне звернути увагу на питання адміністративно-правового режиму поземельної книги у Німеччині та в Україні. Фундаментом системи реєстрації прав на нерухоме майно у Німеччині є поземельна книга. Як публічна книга вона офіційно засвідчує фактичний юридичний стан правовідносин щодо земельної ділянки. Мета поземельної книги – забезпечення надійної основи правовідносин обороту нерухомого майна. Призначення поземельної книги – однозначно та беззаперечно надати довідку про речовий юридичний стан земельної ділянки. Особа, яка ознайомлюється зі змістом поземельної книги, отримує надійну офіційну інформацію про юридичний стан земельної ділянки. До поземельної книги заносяться тільки передбачені законом види речових прав [231, с. 1]. Поземельна книга заводиться на кожну земельну ділянку у паперовій та електронній формі. Занесені до поземельної книги реєстраційні записи перебувають у режимі презумпції законності зареєстрованих прав відповідно до § 891 НЦУ. § 892 НЦУ визначає зміст публічної довіри до поземельної книги – добросовісний набувач земельної ділянки може бути впевнений у тому, що зміст поземельної книги реально відображає сукупність прав щодо земельної ділянки. Публічна довіра вирішує головне питання майнового обороту нерухомого майна – надає детальну правову інформацію покупцю щодо прав та зобов'язань на земельну ділянку, вирішує питання переходу прав від недобросовісного до добросовісного власника [45, с. 156].

В Україні у 2009-2012 рр. реєстрація прав на земельні ділянки здійснювалась до поземельної книги як складової частини державного реєстру земель. Поземельна книга у паперовому вигляді зберігається довічно за місцем розташування земельної ділянки. Номер поземельної книги відповідає кадастровому номеру земельної ділянки. Поземельна книга є власністю держави. Дане питання було врегульовано постановою КМУ «Про затвердження порядків ведення поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі» від 09.09.2009 р. № 1021 [125].

Аналізуючи зміст норм німецької постанови щодо реалізації норм Положення про порядок ведення поземельних книг від 08.08.1935 р. [236] та постанови КМУ від 09.09.2009 р. № 102 1 [125], відмітимо про дуже схожу структуру поземельних книг. Зміст титульної сторінки, інвентаризаційного опису земельної ділянки, розділів, призначених для реєстрації права власності, речових обтяжень, іпотечних правовідносин, принципи реєстраційного провадження фактично збігаються. Це свідчить про спробу запровадження в Україні німецького досвіду реєстрації прав на земельні ділянки. Але вказаний досвід не отримав подальшого розвитку через специфіку вітчизняної правозастосовної діяльності, конфлікт відомчих інтересів, відсутність доктрини реформування реєстраційною діяльністю, а не якісь організаційно-правові недоліки німецької системи державної реєстрації прав на земельні ділянки [43, с. 163-164].

Розділ 2

АДМІНІСТРАТИВНО–ПРАВОВІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У НІМЕЧЧИНІ ТА В УКРАЇНІ

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

Адміністративні правовідносини у сфері реєстрації прав на землю у Німеччині зумовлені федеральним устроєм держави, особливостями відносин Федерації та 16 федеральних земель. Конституція Федеративної Республіки Німеччини від 23.05.1949 р. врегульовує питання розподілу формування та реалізації державної політики між Федерацією та федеральними землями. По-перше, здійснення державних повноважень та вирішення державних завдань належить до компетенції федеральних земель (§ 30). Таким чином, Конституція закріплює презумпцію компетенції земель. По-друге, закріплюється пріоритет федерального права над правом федеральних земель (§ 31). Даний пріоритет свідчить про існування особливостей федерального законодавства на рівні федеральної землі. По-третє, виключна компетенція Федерації врегульована нормами § 73 Конституції Німеччини. Тому федеральні землі не є повноцінними державами. По-четверте, § 74 Конституції Німеччини визначає режим конкуруючої компетенції законодавства Федерації та федеральних земель. Як приклад, в аспекті тематики нашого дослідження, зазначимо наступні сфери конкуруючого законодавства: цивільне право, кримінальне право і виконання покарань, судовустрій, судочинство, адвокатура, нотаріат і юридична консультація; право на відчуження власності, у передбачених законодавством випадках; передача землі, природних ресурсів та засобів виробництва в суспільну власність або інші форми суспільного господарства; оборот земельних ділянок, земельне право і сільськогосподарська оренда, житлове право, облаштування населених пунктів [214].

Таким чином, 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 необхідно розглядати крізь призму конституційних відносин Федерації та федеральних земель.

Формування державної політики у сфері реєстрації прав на нерухоме майно Німеччини належить до компетенції Федерального Міністерства юстиції та захисту прав споживачів. До завдань міністерства у законодавчій сфері відноситься питання розробки законодавства, консультування інших федеральних міністерств під час підготовки законопроектів. Міністерство здійснює розробку законодавчих актів у сфері своєї відповідальності: цивільне право (зобов'язальне, речове, сімейне, спадкове право); торгове, корпоративне, авторське право, право промислової власності; кримінальне право; судоустрій, процесуальне право за видами юрисдикції (крім трудової та соціальної юрисдикції, надаючи консультації з них); право про державну службу суддів та службовців суду, прокурорів, адвокатів, нотаріусів, патентних повірених. В обов'язковому порядку міністерство бере участь у розгляді конституційно-правових питань, судочинстві Федерального конституційного суду. До завдань міністерства також належить юридична експертиза законопроектів інших федеральних міністерств, міждержавних угод на предмет відповідності конституційному, міжнародному, європейському та федеральному законодавству. Предметом експертизи є дотримання законотворчої техніки, використання уніфікованої юридичної мови. Зазначимо, що здійснення правосуддя за участі судів та органів прокуратури належить до компетенції федеральних земель згідно з нормами § 30 Конституції Німеччини [192, с. 3].

До адміністративних завдань міністерства відносять питання: забезпечення організаційних, бюджетних, кадрових, інфраструктурних передумов роботи міністерства, підпорядкованих міністерству федеральних судів та федеральних органів; службовий нагляд за діяльністю федеральних судів та підвідомчих йому адміністративних органів, нагляд за правильністю прийнятих адміністративними органами рішень; підготовку офіційних видань – Бюлетеня федеральних законів та Федерального вісника [192, с. 4].

Міністерство очолює федеральний міністр. Під час здійснення повноважень йому допомагають два парламентських державних

секретаря та два міністерських державних секретаря. У структурі міністерства функціонує сім департаментів, що складаються з управління та відділів.

Департаменти здійснюють завдання, що предметно пов'язані між собою. Наприклад, Департамент здійснення правосуддя, крім виконання своїх безпосередніх завдань, опікується процесуальним законодавством, законодавством про суддів та службовців суду. Після міністра та державних секретарів керівництво департаментів є вищою інстанцією, яка приймає рішення з питань, що знаходяться у компетенції відповідних департаментів. Керівництво Департаменту здійснює: контроль та координацію виконання завдань, поставлених перед департаментом, забезпечує обмін інформацією між керівними структурами міністерства і департаменту. Департамент, як правило, складається з двох управлінь. Керівництво управління здійснює управління відділами та планування діяльності відділів.

Відділ є первинним структурним елементом міністерства, що виконує поставлені завдання відповідно до профілю. До складу відділів у переважній більшості входять юристи, які займають посади референтів. За необхідності до складу відділу включаються діловоди та канцелярські працівники. Керівництво відділу приймає рішення щодо розподілу завдань, що поставлені перед відділом [192, с. 6].

Об'єктом нашого дослідження, в аспекті питання державної реєстрації прав, є діяльність Департаменту Z (Управління справами у сфері юстиції) та Департаменту R (Реалізація правосуддя). Зазвичай, кожне міністерство Федерального Уряду складається з департаментів, що у свою чергу поділяються на управління. Утворення структурних підрозділів залежить від напряму діяльності міністерства. Як правило, кожне міністерство у своїй структурі має департамент Z, що опікується питаннями кадрового, фінансового та господарського забезпечення [183, с. 33-49].

Завданням Департаменту Z (Управління справами у сфері юстиції) Федерального Міністерства юстиції та захисту прав споживачів є забезпечення кадрових, організаційних, бюджетних та інфраструктурних передумов діяльності міністерства, роботи судів та адміністративних органів, що перебувають у компетенції міністерства. Пріоритетне значення у діяльності міністерства має інтенсивне використання інформаційних технологій з метою раціоналізації трудових процесів, удосконалення комунікаційних можливостей та

інформаційного потоку в межах та поза межами міністерства. Департамент Z є куратором ряду проектів, спрямованих на використання сучасних інформаційних технологій з метою забезпечення доступу до федеральних судів, підвідомчих міністерству адміністративних органів, внутрішньосудової комунікації та системи документообігу (e-Justice), з метою координації співпраці між Федерацією і федеральними землями, європейськими проектами у даній галузі, узгодження IT стандартів на національному та міжнародному рівнях.

До компетенції Департаменту R (Реалізація правосуддя) належать питання, пов'язані із судоустроєм – норми федерального законодавства про структуру та організацію діяльності судів та органів прокуратури. До компетенції Департаменту також відносять питання організації діяльності у сфері юрисдикції у цивільних і кримінальних справах, включаючи попереднє розслідування у кримінальних справах, адміністративної та фінансової юрисдикції, організація виконавчого провадження, організація діяльності про неспроможність, організація сплати судових витрат. Крім того, до компетенції Департаменту R належать: процедура позасудового вирішення спорів (медіація, примирення сторін), правові норми, що врегульовують діяльність суддів, службовців суду, адвокатів, патентних повірених, нотаріусів, питання підготовки юристів, організація діяльності щодо виплати винагороди адвокатам. Департамент здійснює підвищення кваліфікації суддів і прокурорів у рамках своїх повноважень на базі Німецької суддівської академії. Наразі триває дослідження юридичних фактів у зв'язку з новими положеннями, які регулюють судовий процес у шлюбно-сімейних справах, а також непозовного провадження, попереднє розслідування в галузі законодавства про неспроможність, з метою імплементації Директиви ЄС про альтернативне вирішення споживчих спорів, та роботи з модернізації законодавства про примусове виконання тощо [192, с. 7-8].

Відповідно до ст. 2 Основного Закону суверенітет державної влади поширюється на всю територію України. Реалізація державної влади в Україні здійснюється згідно з її поділом на законодавчу, виконавчу та судову владу на основі ст. 6 Конституції України. Відповідно до ст. 113 Основного Закону КМУ є вищим органом у системі органів виконавчої влади [60].

Положення про Мін'юст, затверджене постановою КМУ від 02.07.2014 р. № 228, передбачає, що Мін'юст, як центральний орган виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується КМУ, забезпечує формування й реалізацію державної правової політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації обтяжень рухомого майна [122]. Таким чином, діяльність Мін'юсту у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень поширюється на територію всієї держави.

Відповідно до норм вказаного Положення від 02.07.2014 р. № 228, виділимо наступні повноваження Мін'юсту відповідно до покладених на нього завдань у зазначеній сфері: а) розробляє проекти законів та інших нормативно-правових актів; б) розробляє пропозиції щодо вдосконалення законодавства та подає їх в установленому порядку на розгляд КМУ; в) надає роз'яснення з питань, пов'язаних з діяльністю Мін'юсту України, його територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Міністерства, а також стосовно актів, які ним видаються; г) забезпечує в установленому законодавством порядку організацію доступу до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Мін'юст; ґ) здійснює організаційні заходи щодо застосування електронного цифрового підпису; д) здійснює нормативно-правове, методологічне та інформаційне забезпечення у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; е) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; є) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів; ж) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; з) забезпечує доступ державних реєстраторів до єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Мін'юст, і приймає рішення про блокування та анулювання такого доступу у випадках, передбачених законом; и) здійснює акредитацію суб'єктів державної реєстрації у випадках, передбачених законом, та моніторинг відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації; і) розглядає відповідно до закону скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Мін'юсту та прий-

має обов'язкові до виконання рішення; і) забезпечує створення, ведення та функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; й) забезпечує надання в установленому законодавством порядку органам державної влади передбаченої законодавством інформації з єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Мін'юст; к) організовує ведення обліково-статистичної звітності; л) інформує громадськість про свою діяльність та про стан реалізації державної політики у визначених сферах діяльності. Мін'юст є юридичною особою, має печатку із зображенням Державного Герба України і своїм найменуванням, самостійний баланс, рахунки в органах Казначейства. Міністр юстиції очолює Мін'юст, здійснює керівництво його діяльністю, спрямовує і координує здійснення іншими центральними органами виконавчої влади заходів з питань, що належать до компетенції Мін'юсту [122].

Безпосередньо виконання завдань, покладених на Мін'юст, щодо реалізації державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, здійснює Департаменту державної реєстрації та нотаріату. До основних функцій департаменту у сфері державної реєстрації речових прав відносять: контроль за діяльністю у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; забезпечення доступу державних реєстраторів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; організаційне забезпечення діяльності Комісії з питань акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації; організаційне забезпечення діяльності Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації, підготовку матеріалів для розгляду комісією, підготовку на основі протоколу засідання комісії проекту висновку комісії та проекту наказу Міністерства; бере участь у розробці проектів законів та інших нормативно-правових актів; вивчає міжнародний досвід з питань організаційно-правового забезпечення функціонування державних систем реєстрації; проводить роботу з підготовки та підвищення кваліфікації працівників; забезпечує представництво інтересів Міністерства, Департаменту в судах України у справах щодо розгляду скарг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань; забез-

печує проведення акредитації суб'єктів державної реєстрації та їх моніторингу тощо [174].

Структура Департаменту державної реєстрації та нотаріату має наступний вигляд: Управління державної реєстрації актів цивільного стану; Управління розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації; Управління реєстрації громадських формувань, друкованих засобів масової інформації та інформаційних агентств; Відділ акредитації та моніторингу суб'єктів державної реєстрації; Сектор правового забезпечення [174].

О.Д. Крупчан, обґрунтовуючи питання функціонального призначення та загальних зв'язків центральних органів виконавчої влади в аспекті проведення адміністративної реформи в Україні, пропонує на законодавчому рівні закріпити поняття «міністерство», центральний орган виконавчої влади, покликаний формувати і реалізувати державну політику у відповідній сфері суспільного життя (секторах державного управління). Міністерства займають провідне місце серед центральних органів виконавчої влади, фінансуються з державного бюджету. Між міністерствами розподіляється увесь спектр урядової політики, за винятком напрямів, реалізація яких віднесена до повноважень центральних органів із спеціальним статусом. Міністерства повинні мати право видавати загальнообов'язкові нормативно-правові акти в межах повноважень, визначених Конституцією і законами України, а також відповідно до актів Президента України та актів КМУ. У змісті діяльності самого міністерства потрібно чітко визначити і розмежувати його функції як органу, що забезпечує аналітико-консультативну допомогу у виробленні та здійсненні політики міністра у відповідному секторі державного управління; як органу, що забезпечує задоволення певних потреб суспільства і держави. Ці функції, зокрема, пов'язані з наданням управлінських послуг населенню і підлягають широкій децентралізації, в тому числі шляхом їх делегування окремим госпрозрахунковим підрозділам, підпорядкованим відповідним міністерствам [62, с. 54-55].

Що стосується питання надання управлінських послуг населенню, у 2016 р. було завершено процес передачі функцій державної реєстрації прав від Державної реєстраційної служби України до упов-

новажених суб'єктів державної реєстрації прав та нотаріусів. Функцію державної реєстрації прав було делеговано виконавчим органам місцевих рад, районним державним адміністраціям, нотаріусам, юридичним особам публічного права за умови їх акредитації в установленому КМУ порядку. Зазначені організаційно-правові заходи було реалізовано відповідно до вимог ЗУ Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 26.11.2015 № 834-VIII [99].

Р.А. Майданик, розглядаючи юридичну природу органів державної влади як юридичних осіб публічного права, доречно вказує на їх наступні особливості: органи державної влади розглядаються як частина державного апарату влади, на яку покладено завдання реалізації визначених законодавством функцій та повноважень; майно органу державної влади надається в оперативне управління з метою виконання таким органом покладених на нього публічно-правових функцій; надання статусу юридичної особи органам державної влади слугує зручності бюджетного процесу, оскільки в Україні існує казначейська система виконання бюджету; створення публічним утворенням структурних підрозділів для розподілу між ними своїх функцій і надання їм статусу юридичної особи надає можливість публічному утворенню ухилитись від цивільно-правової відповідальності за неналежне виконання своїх функцій [69, с. 6-8].

Реалізація державної політики у сфері реєстрації прав на нерухоме майно у Німеччині належить до компетенції федеральних земель, тобто міністерств юстиції федеральних земель. Закон про судоустрій від 12.09.1950 р. визначає систему судів загальної юрисдикції у Німеччині. Даний Закон, відповідно до §§ 13, 23а, відносить до компетенції місцевих судів загальної юрисдикції справи добровільної юрисдикції. Одним із видів провадження в рамках справ добровільної юрисдикції, згідно з нормами абз. 2 § 23а, є реєстраційна діяльність місцевого суду щодо внесення реєстраційних записів до поземельної книги [201].

Абзац 1 § 1 Положення про порядок ведення поземельних книг передбачає норму, згідно з якою поземельна книга перебуває у виключній компетенції місцевих судів загальної юрисдикції, структур-

ним підрозділом яких є Відомство (крім Землі Баден-Вюртемберг, де поземельна книга знаходиться у компетенції місцевих громад відповідно до § 2 Положення) [211]. Місцеві суди здійснюють реєстрацію до поземельної книги щодо земельних ділянок, які знаходяться на території судового округу. Якщо земельна ділянка знаходиться на території різних судових округів – відповідальний за реєстрацію суд, згідно з нормами § 5 Закону про провадження у справах сім'ї та питаннях добровільної юрисдикції, визначається вищестоящим судом загальної юрисдикції [204].

Безпосередньо функцію державної реєстрації прав щодо земельних ділянок до поземельної книги здійснює службовець суду Відомства. Норми абз. 1 § 3 Закону про службовців суду передбачають, що службовець суду є відповідальним за реєстрацію прав до поземельної книги у межах судового округу [227]. З цього приводу Ганс Йозеф Вілінг зазначає, що Відомство є особливим підрозділом у складі судів загальної юрисдикції. Виконання обов'язку внесення реєстраційних записів до поземельної книги покладено на державних службовців Відомства. Державні службовці поземельної книги є суддями поземельної книги. Судді поземельної книги отримують даний статус у випадку передачі їм справ відповідно до § 5 Закону про службовців суду. Надалі державні службовці Відомства є службовцями суду. Службовцями суду у повному обсязі передаються повноваження судді поземельної книги. Він уповноважений видавати документи від імені Відомства. Передусім йдеться про розпорядження внесення реєстраційного запису до поземельної книги, видачу завірених копій. Зазначені повноваження врегульовано нормами § 12с Положення. Також судді поземельної книги зобов'язані приймати подані на реєстрацію до поземельної книги заяви, здійснювати фіксацію часу та дати надходження заяви відповідно до норм § 13 Положення [237, с. 267].

Досліджуючи питання взаємодії земельного кадастру та поземельної книги, доктор Вольфганг Фарке наводить приклад системи судоустрою та персонального складу Відомства у федеральній землі Бранденбург. Дослідник зазначає, що федеральна земля Бранденбург поділена на чотири судові округи, де функціонує 25 місцевих судів загальної юрисдикції. У структурі 25 місцевих судів загальної юрисдикції функціонує 25 Відомств поземельної книги та два філіа-

ли Відомства: п'ять – у судовому окрузі Котбус; вісім – у судовому окрузі Франкфурт-на-Одері; п'ять – у судовому окрузі Нойруппін (один філіал у м. Віттсток); шість – у судовому окрузі Потсдам (один філіал у м. Бад-Бельциг); одне – у президентському судовому окрузі Потсдам. Відомства федеральної землі Бранденбург ведуть понад 1 300 000 поземельних книг, що містять більше 14 300 000 сторінок. Відповідно, у 25 Відомствах працює: 155 службовців суду, 168 керівників бюро, 70 інших службовців, головним чином реєстраторів та канцелярських працівників, що у підсумку становить 393 службовці. Однак він зазначає, що дана цифра є однозначно більшою, оскільки Відомства не є самостійним органом влади, а входить до складу місцевих судів загальної юрисдикції, які очолюють Директори місцевих судів [197, с. 33-34].

Постанова КМУ від 10 вересня 2014 р. № 442 «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» визначила систему центральних органів виконавчої влади, встановила функціональну схему спрямування і координації діяльності центральних органів виконавчої влади КМУ через відповідних членів КМУ. Згідно із зазначеною постановою функцію державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень здійснює Мін'юст України. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру спрямовується і координується КМУ через Міністра аграрної політики та продовольства України [150].

Вагомим кроком у напрямі децентралізації послуги державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень стала постанова КМУ «Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції» № 17 від 21 січня 2015 р., згідно з якою було ліквідовано Державну реєстраційну службу. Постанова визначила правонаступником Укрдержреєстру Мін'юст, передбачила створення комісії з ліквідації Укрдержреєстру, передачу цілісних майнових комплексів державних підприємств «Інформаційно-ресурсний центр» та «Державний інститут комплексних техніко-економічних досліджень» до сфери управління Мін'юсту [87].

Розглядаючи питання реалізації державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні, слід звернути увагу на децентралізацію надання даної послуги Мін'юсту. Такий крок має на меті ліквідувати питання не-

доступності даної послуги для потенційних користувачів. Недоступність та корумпованість даної послуги була характерною для діяльності як Держкомзему, так і Укрдержреєстру. З цього приводу В.П. Тимошук відзначає, що для приватних осіб основними проблемами були: а) зарегульованість адміністративних послуг (значна кількість послуг), складність процедур отримання таких послуг; б) низька якість адміністративних послуг (проблема доступу та зручності отримання послуг, розщеплення послуг на окремі платні послуги, довга тривалість надання послуг, обмеженість форм звернення за послугами, черги, непристосованість приміщень для потреб відвідувачів адміністративних органів тощо); в) непрозорість оплати адміністративних послуг, надмірна плата за окремі види послуг. Дослідник зауважує, що проблеми споживачів адміністративних послуг є проблемами держави, адже вони впливають на реалізацію прав громадян, інвестиційний клімат, рівень корупції [176, с. 104-120].

С.В. Грицько ще у 2005 р. вказував, що саме існування інституту державної реєстрації прав на земельні ділянки обумовлено соціальним інтересом українського народу як власника землі, держави як суверенної політико-територіальної організації, територіальних громад як публічно-правових утворень, найбільше наближених до українського народу. Дослідник вважає незрозумілою практику передачі державою функції державної реєстрації прав на земельні ділянки господарюючим суб'єктам, що знаходиться у площині відомчого інтересу, є далеким від категорії соціального інтересу. На думку науковця, функція державної реєстрації прав повинна належати органам, що виступають від імені держави та є наближеними до українського народу (територіальні громади) [19, с. 28].

Нині Мін'юст здійснює реалізацію державної правової політики у сфері реєстрації прав на нерухоме майно через Головні територіальні управління юстиції. Правовий статус Головного територіального управління юстиції врегульовує наказ Мін'юсту «Про затвердження положень про територіальні органи Міністерства юстиції України» від 23.06.2011 р. № 1707/5 [124]. Зазначимо, що реалізація вказаної правової політики здійснюється в умовах оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції та децентралізації адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Вищевказане положення до ос-

новних завдань Головного територіального управління юстиції відносить питання реалізації державної правової політики державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Головне територіальне управління юстиції відповідно до поставлених завдань: здійснює контроль за дотриманням порядку реєстрації обтяжень рухомого майна та веденням Державного реєстру обтяжень рухомого майна; забезпечує ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; здійснює контроль за діяльністю у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів; забезпечує доступ державних реєстраторів до єдиних та державних реєстрів, приймає рішення про блокування такого доступу у випадках, передбачених законом; розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та приймає обов'язкові до виконання рішення.

ЗУ «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 26.11.2015 р. № 834-VIII встановив систему та розширив коло органів та суб'єктів, уповноважених здійснювати державну реєстрацію прав. При цьому даний Закон визначив уповноважених осіб, які здійснюють реєстрацію, та коло осіб, які здійснюють прийом-видачу документів. Організаційну систему державної реєстрації прав становлять: 1) Мін'юст та його територіальні органи; 2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; акредитовані суб'єкти; 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно [99]. Слід зазначити, що станом на вересень 2017 р. в Україні функціонувало 25 ГТУ юстиції в областях та м. Київ [13], 798 державних нотаріальних контор та 5541 приватних нотаріусів [33], 490 сільських районів та 111 районів у містах [165].

Окремим питанням у сфері реалізації державної правової політики щодо надання адміністративних реєстраційних послуг є не-

обхідність запровадження інституту внутрішньовідомчого контролю. Дане коло питань частково врегульовано: ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV, постановою КМУ «Про затвердження Порядку здійснення контролю у сфері державної реєстрації» від 21.12.2016 р. № 990 [130], постановою КМУ «Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації» від 25.12.2015 р. № 1128 [132], постановою КМУ «Про затвердження Порядку акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації» від 25.12.2015 р. № 1130 [126], наказом Мін'юсту «Про діяльність Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації та Комісії з питань акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації» від 12.01.2016 р. № 37/5 [112].

Аналіз норм законодавства у сфері моніторингу за діяльністю державного реєстратора прав свідчить про наступний стан справ. По-перше, ГТУ юстиції в областях та м. Київ не мають права самостійно ініціювати процедуру розгляду. По-друге, ГТУ юстиції в областях та м. Київ уповноважені розглядати скарги щодо реєстраційних дій протягом 60 днів з моменту їх вчинення в частині оскарження рішення про відмову у реєстрації. По-третє, скасування за-реєстрованого права належить до компетенції Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації, що формується відповідно до наказу Мін'юсту «Про діяльність Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації та Комісії з питань акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації» від 12.01.2016 р. № 37/5 [112]. Вищевказана комісія функціонує при Мін'юсті. У даному випадку моніторинг здійснюється шляхом: 1) розгляду скарг, поданих відповідно до ЗУ «Про звернення громадян» від 02.10.1996 р. № 393/96-ВР [141] та обґрунтованих подань територіальних органів Мін'юсту; 2) моніторингу реєстраційних дій в реєстрах відповідно до норм Порядку від 21.12.2016 р. № 990 [130]. Такий моніторинг здійснюється у формі камеральної перевірки. Наказ Мін'юсту про здійснення камеральної перевірки в обов'язковому порядку розміщується на офіційному веб-сайті Мін'юсту. Результати камеральної перевірки оформляються довідкою, що підписується усіма членами Комісії з питань

розгляду скарг у сфері державної реєстрації. Внаслідок проведення камеральної перевірки Мін'юст, на підставі довідки комісії, приймає мотивоване рішення у формі наказу. За результатами проведення перевірки, Мін'юст, у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав, приймає вмотивоване рішення про: 1) тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; 2) анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; 3) притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав; 4) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Мін'юсті подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю; 5) скасування акредитації суб'єкта державної реєстрації прав.

Необхідно зауважити, що рішення комісії не є публічними, копії рішення, засвідчені в установленому законодавством порядку, надсилаються скаржнику, державному реєстратору та/або суб'єкту державної реєстрації протягом трьох робочих днів з дня його прийняття. Рішення Мін'юсту можуть бути оскаржені до суду.

Таким чином, моніторинг у сфері державної реєстрації прав являє собою альтернативу судовому захисту. Недоліком моніторингу є обмеженість повноважень ГТУ юстиції в областях та м. Київ при виявленні недоліків вчинених реєстраційних дій. Моніторинг реєстраційних дій, що здійснюється відповідно до норм Порядку від 21.12.2016 р. № 990 на рівні Мін'юсту, не може охопити проведені реєстраційні дії в масштабах держави. На нашу думку, його повинні здійснювати ГТУ юстиції в областях та м. Київ і у разі виявлення недоліків реєстраційних дій здійснювати заходи щодо їх усунення. Наприклад, станом на вересень 2017 р. 43-м акредитованим суб'єктам було скасовано акредитацію [172]; 215-м державним реєстраторам та нотаріусам тимчасово обмежено або анульовано доступ до державних реєстрів [173].

Отже, Мін'юст та його територіальні органи, відповідно до чинних нормативно-правових актів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно: а) забезпечує формування та реалізацію дер-

жавної політики у сфері державної реєстрації прав; б) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав; в) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем; г) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав; ґ) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав; д) забезпечує доступ державних реєстраторів до Державного реєстру прав та приймає рішення про блокування й анулювання такого доступу у передбачених законодавством випадках; е) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Мін'юсту та приймає обов'язкові до виконання рішення; є) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення; ж) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів; з) здійснює інші повноваження, передбачені чинним законодавством та іншими нормативно-правовими актами.

Внаслідок передачі адміністративних послуг державної реєстрації прав на нерухоме майно необхідно звернути увагу на діяльність ЦНАП. Правовий режим надання адміністративних послуг ЦНАП врегульовують ЗУ «Про адміністративні послуги» від 06.09.2012 р. № 5203-VI [89], розпорядження КМУ «Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг» від 16.05.2014 р. № 523-р [28], постанова КМУ «Про затвердження Примірного регламенту центру надання адміністративних послуг» від 01.08.2013 р. № 588 [135]. Закон від 06.09.2012 р. № 5203-VI визначає правові засади реалізації прав, свобод і законних інтересів фізичних та юридичних осіб у сфері надання адміністративних послуг. Розпорядження від 16.05.2014 р. № 523-р визначає перелік адміністративних послуг органів виконавчої влади, що можуть надаватись через ЦНАП, організаційно-правові кроки, які повинні здійснити органи виконавчої влади з метою створення та забезпечення функціонування ЦНАП. Постанова КМУ від 01.08.2013 р. № 588 визначає порядок організації роботи ЦНАПів, порядок дій адміністраторів, їх взаємодії із суб'єктами надання адміністративних послуг. При цьому діяльність ЦНАП ґрунтується на наступних принципах: верховенства права;

стабільності; рівності; відкритості та прозорості; оперативності та своєчасності; доступності інформації про надання адміністративних послуг; захищеності персональних даних; раціональної мінімізації кількості документів та процедурних дій; неупередженості та справедливості; доступності й зручності для суб'єктів звернення.

Розглядаючи питання децентралізації адміністративних послуг реєстрації прав на нерухоме майно, слід звернути увагу на думку групи дослідників Центру політико-правових реформ щодо питання створення ЦНАП, які підготували збірник матеріалів під загальною редакцією В.П. Тимошука та О.В. Курінного. Дослідники вказують приватизація окремих адміністративних послуг є характерною для розвинених держав за умови відсутності корупції, прозорого законодавчого регулювання процедури надання послуги та її оплати, належного державного контролю за законністю і якістю послуг. Спрощений порядок надання адміністративної послуги в Україні ґрунтується на прискореній у часі основі за додаткову плату. Окремим питанням залишається проблема визначення розміру плати за надання адміністративної послуги. Дослідники зазначають, що підвищений адміністративний збір може бути застосована лише за терміновістю, а не за спрощений порядок [1, с. 66-69]. Щодо питання плати за адміністративні послуги, то В.І. Курило взагалі вважає даний факт «подвійною оплатою», оскільки громадяни є платниками податків та платниками послуги. Така «подвійна оплата» має неконституційний характер [67, с. 20].

Що стосується питання цивільно-правової відповідальності за шкоду власнику прав на нерухоме майно, завдану під час реєстрації прав або шляхом вчинення умисних неправомірних реєстраторами прав, то держава перекладає питання цивільно-правової відповідальності на реєстратора прав. З цього приводу норми ст. 38 ЗУ № 1952-IV передбачають, що відповідальність у сфері державної реєстрації прав за скоєні правопорушення несуть державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав [108]. Така шкода підлягає відшкодуванню на підставі рішення суду, що набрало законної сили. Визначений на законодавчому рівні спосіб відшкодування цивільно-правових збитків не сприяє стабільності обороту нерухомого майна, не забезпечує на належному рівні безпеку відносин

власності. Питання створення спеціалізованого страхового фонду або запровадження спеціального виду страхування для компенсації збитків добросовісному власнику прав чинним законодавством не передбачено.

Таким чином, до відносин формування державної політики Міністерств юстиції у Німеччині та в Україні відносять внутрішні передумови надання послуги реєстрації прав (організаційні, бюджетні, кадрові, інфраструктурні), без яких неможливо забезпечити сприятливі умови надання послуги державної реєстрації прав. Безпосередня реалізація державної політики у форматі послуги реєстрації прав є зовнішнім вираженням раніше сформованих державою внутрішніх передумов надання послуги. Якість формування внутрішніх передумов надання послуги проявляється у доступності, зручності, тривалості, прозорості оплати даної послуги для потенційних користувачів, що у кінцевому підсумку впливає на безпеку володіння земельною власністю, інвестиційний клімат земельного ринку, рівень корупції земельних правовідносин.

2.2. Правовий статус суб'єктів уповноважених здійснювати державну реєстрацію прав на земельні ділянки у Німеччині та в Україні

Розглядаючи питання державної реєстрації прав на нерухоме майно у Німеччині насамперед необхідно звернути увагу на розподіл функції нотаріального посвідчення та функції державної реєстрації прав, що здійснюються нотаріусами та службовцями суду. З цього приводу варто проаналізувати компетенцію нотаріусів та службовців суду у реєстраційному провадженні.

У Німеччині правовий статус нотаріату врегульовує Положення про Федеральну нотаріальну Палату від 13.02.1937 р. [190] та Закон про нотаріальні дії від 28.08.1969 р. [187]. Положення про Федеральну нотаріальну Палату врегульовує питання делегування повноважень міністерствам юстиції федеральних земель в аспекті організації нотаріальної діяльності, визначає перелік нотаріальних дій, передбачає порядок надання нотаріальних послуг тощо.

Положення про Федеральну нотаріальну Палату врегульовує адміністративно-правовий статус нотаріуса як незалежного носія публічної посади, орган превентивного (попереджувального) правосуддя (§ 1), але при цьому допускається виконання нотаріусом повноважень адвоката на строковій основі у певному суді на підставі спеціального допуску (§ 3). Надалі § 10 даного Положення врегульовує питання територіальної підвідомчості діяльності нотаріуса. Положення передбачає існування у нотаріальній практиці двох територіальних утворень – нотаріального району та нотаріального округу. У містах з населенням менше 100 000 осіб за нотаріусом закріплюється частина міста або судовий округ місцевого суду загальної юрисдикції. Нотаріус зобов'язаний мати власну нотаріальну контору за місцем діяльності. Нотаріальна контора повинна знаходитись у зручному місці та не обмежувати діяльність нотаріуса [190]. Станом на 2016 р. у Німеччині, за даними Федеральної нотаріальної Палати, нараховується 7088 нотаріусів (без врахування даних федеральної землі Баден-Вюртемберг) [196].

Як правило, нотаріальний район збігається з територією судового округу місцевого суду загальної юрисдикції. Тому нотаріус уповноважений здійснювати свої повноваження у межах визначеного нотаріального району. У випадку термінової необхідності здійснення нотаріальних дій за межами свого нотаріального округу, при наявності особливого правового інтересу заінтересованої особи, нотаріус зобов'язаний негайно повідомити про це наглядові органи або за їх вказівкою нотаріальну палату, до складу якої входить нотаріус. Нотаріальний округ збігається з округом вищого земельного суду, на території якого знаходиться нотаріальна контора. Положення про Федеральну нотаріальну Палату надає право нотаріусу здійснювати нотаріальні дії за межами нотаріального округу у випадку наявності небезпеки для клієнта при відмові вчинення нотаріальних дій, або у випадку отримання дозволу від наглядових органів. При цьому передбачається, що вчинені нотаріальні дії за межами нотаріального округу або навіть федеральної землі не тягнуть за собою недійсність вчинених нотаріальних дій (§ 10а).

Під час здійснення своїх повноважень нотаріус має дотримуватись присяги. Він повинен бути незалежним та неупередженим щодо сторін нотаріальної дії. Нотаріус зобов'язаний уникати дій, що мо-

жуть викликати підозру про його залежність або упередженість (§ 14). Зауважимо, що нотаріуси не зловживають даним правом, оскільки вони знаходяться під пильним громадським та професійним контролем.

Важливим фактором забезпечення інтересів сторін нотаріальної дії є страхування професійної діяльності нотаріуса. Дана вимога § 19а має імперативний характер. Страхування здійснюється тільки страховою компанією з Німеччини. Мінімальна страхова сума становить 500 000 євро за кожний страховий випадок. При настанні страхового випадку страхова компанія зобов'язана негайно повідомити про це управління юстиції федеральної землі та нотаріальну палату.

Що стосується питання посвідчення угод відчуження нерухомого майна, нотаріуси мають право посвідчувати справжність підписів та копій, посвідчувати передачу права власності на нерухоме майно, видавати свідоцтво про часткову іпотеку, проводити добровільні торги, виконувати посередницькі процедури під час врегулювання суперечок, пов'язаних з речовими правами та посередницькі процедури у спадкових справах, під час розподілу спільного майна посвідчувати юридичні факти, що ґрунтуються на інформації, яка міститься у реєстрі, зазначаючи дату і час ознайомлення з реєстром та складання копії. Нотаріальне посвідчення у такому випадку володіє доказовою силою свідоцтва Відомства поземельної книги.

Першим кроком реєстрації прав на земельні ділянки є укладення нотаріально посвідченої угоди про передачу прав у випадках, передбачених §§ 313, 873, 925 НЦУ [191]. Відповідно до вимог §§ 20-24 Положення про Федеральну нотаріальну Палату нотаріус зобов'язаний з'ясувати зміст угоди, перевірити її законність, встановити правоздатність та дієздатність сторін, пояснити сторонам їх права та обов'язки, попередити про наслідки угоди, перевірити надані сторонами документи на відповідність законодавству, з'ясувати наявність прав сторін щодо відчуження та набуття прав [190].

Під час посвідчення угоди, що стосується прав на земельні ділянки, § 21 Закону про нотаріальні дії від 28.08.1969 р. передбачає обов'язок нотаріуса ознайомитись зі змістом поземельної книги. Нотаріус має право посвідчувати достовірність лише тих фактів, у істин-

ності яких він особисто переконався. При встановленні волевиявлення сторін нотаріус передає посвідчену угоду Відомству з метою внесення реєстраційного запису до поземельної книги для переходу прав на нерухоме майно. Потім нотаріус отримує документи, що засвідчують реєстрацію прав на нерухоме майно [187].

Правовий статус нотаріуса як суб'єкта реєстрації прав на нерухоме майно врегульовує ЗУ «Про нотаріат» від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ [149] та ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-ІV [108]. Відповідно до вимог ЗУ від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ вчинення нотаріальних дій в Україні покладається на нотаріусів державних нотаріальних контор (державні нотаріуси) та нотаріусів, які займаються приватною нотаріальною діяльністю (приватні нотаріуси). Документи, оформлені державними і приватними нотаріусами, мають однакову юридичну силу. У населених пунктах, де немає нотаріусів, нотаріальні дії вчиняються уповноваженими на це посадовими особами органів місцевого самоврядування. Вчинення нотаріальних дій за кордоном покладається на консульські установи України, а у передбачених законодавством випадках – на дипломатичні представництва України.

ЗУ від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ визначає правовий статус нотаріуса як уповноважену державою фізичну особу, яка здійснює нотаріальну діяльність у державній нотаріальній конторі, державному нотаріальному архіві або незалежну професійну нотаріальну діяльність. Нотаріус посвідчує права та юридичні факти, що мають юридичне значення, вчиняє інші нотаріальні дії, передбачені законодавством, з метою надання їм юридичної вірогідності. У порядку та випадках, встановлених ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», нотаріус здійснює функцію державного реєстратора прав на нерухоме майно. ЦКУ від 16.01.2003 р. № 435-ІV визначає правовий режим поділу речей на рухомі та нерухомі. Оскільки правовий режим нерухомої речі передбачає ускладнену процедуру оборотоздатності – перехід прав на таку річ передбачає обов'язкове нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію прав на нерухоме майно [179]. Норми ЗУ від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ передбачають заборону для нотаріуса займатися підприємницькою, адвокатською діяльністю, бути засновни-

ком адвокатських об'єднань, перебувати на державній службі або службі в органах місцевого самоврядування, у штаті інших юридичних осіб, а також виконувати іншу оплачувану роботу, крім викладацької, наукової і творчої діяльності.

Питання діяльності нотаріуса в межах нотаріального округу врегульовано відповідно до ст. 13¹ ЗУ «Про нотаріат» від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ. Норми вказаної статті визначають, що нотаріальний округ є територіальною одиницею, в межах якого нотаріус здійснює нотаріальну діяльність і в межах якого знаходиться державна нотаріальна контора, де працює державний нотаріус, або робоче місце (контора) приватного нотаріуса. Межі нотаріальних округів встановлюються відповідно до адміністративно-територіального устрою України. У містах з районним поділом, округом діяльності нотаріуса є вся територія міста. У разі зміни адміністративно-територіального поділу України, в результаті якого розташування робочого місця (контори) приватного нотаріуса увійшло до іншого нотаріального округу, нотаріальна діяльність відповідних нотаріусів повинна бути зареєстрована в цьому нотаріальному окрузі. Зазначається, що нотаріус не має права здійснювати нотаріальну діяльність за межами визначеного нотаріального округу, за винятком заміщення інших нотаріусів у передбачених законом випадках. Зауважимо, що при цьому Закон не врегульовує питання дійсності або недійсності нотаріальних дій, вчинених за межами нотаріального округу нотаріусом [149].

Питання встановлення умов допуску громадян до здійснення нотаріальної діяльності знаходиться у компетенції Департаменту з питань нотаріату Мін'юсту за участі Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату [91]. Процедура видачі Свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю врегульована наказом Мін'юсту «Про затвердження Порядку видачі свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю» від 11.07.2012 р. № 1043/5 [128]. Реєстраційна справа приватного нотаріуса зберігається у відповідному Головному територіальному управлінні юстиції. Під час здійснення приватним нотаріусом нотаріальної діяльності реєстраційна справа доповнюється необхідними документами та матеріалами і щороку уточнюється. Дана вимога передбачена у наказі Мін'юсту України «Про затвердження Положення про порядок реєстрації приватної

нотаріальної діяльності та заміщення приватного нотаріуса» від 22.03.2011 р. № 871/5 [123].

Що стосується питання відшкодування цивільно-правової шкоди, приватний нотаріус зобов'язаний до початку зайняття приватною нотаріальною діяльністю укласти договір страхування цивільно-правової відповідальності. Мінімальний розмір страхової суми становить тисячу мінімальних розмірів заробітної плати. Розмір відшкодування заподіяної шкоди визначається за згодою сторін або в судовому порядку. Держава не несе відповідальності за шкоду, заподіяну неправомірними діями приватного нотаріуса при здійсненні ним нотаріальної діяльності функції державного реєстратора прав на нерухоме майно [149].

При цьому існують особливості державної реєстрації речових прав та окремо речових обтяжень на земельні ділянки. Частина 5 ст. 3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що нотаріус має право здійснювати державну реєстрацію права власності та інших речових прав незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Отже, нотаріус має право здійснювати реєстраційні дії щодо земельних ділянок за межами нотаріального округу незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, а державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна. Нині нотаріус має право вчиняти реєстрацію прав на земельні ділянки незалежно від нотаріального посвідчення речової угоди, на підставі якої виникає речове право особи, тобто, не під час посвідчення речової угоди щодо земельної ділянки. Відповідно до норм ст. 46¹ ЗУ «Про нотаріат» від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ врегулює питання користування нотаріусом ДРПП та Державним земельним кадастром при здійсненні нотаріальної дії, пов'язаної з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [149].

На нашу думку, така практика є неприпустимою з наступних причин: а) створюються умови для рейдерства земельної власності; б) ускладнюється процедура формування реєстраційної справи у паперовій формі; в) географічний фактор ускладнює можливість правового захисту прав на землю уповноваженим суб'єктом. Наоч-

ним прикладом є інформаційне повідомлення ЗМІ про факт несанкціонованого використання сторонніми особами логіну та паролю нотаріуса у ДРПП (заява голови відділення Нотаріальної палати України в Сумській області Лариси Волошиної) [17]. Даний факт було підтверджено та прокоментовано Мін'юстом України. Міністерство юстиції України повідомило, що фактів порушення технології встановленого режиму доступу до реєстрів не зафіксовано, наголосивши, що нотаріуси мають забезпечити недопущення використання іншими особами, в тому числі помічниками та працівниками офісу нотаріуса, особистого ключа, ідентифікатора та паролю доступу до реєстрів [75]. Таким чином, необхідно здійснити організаційно-правові заходи щодо підвищення рівня безпеки авторизації нотаріусів у ДРПП.

Також необхідно зауважити, що надання права нотаріусу здійснювати реєстрацію суперечить латинській традиції нотаріату, особливості якої ґрунтовно досліджував В.В. Комаров [58, с. 29-33]. По-перше, нотаріус виконує функцію превентивного правосуддя. На нашу думку, поєднання функції нотаріату та функції реєстрації створює сприятливі умови для корупції та рейдерства. По-друге, відповідно до латинської традиції нотаріату нотаріусу заборонено здійснювати діяльність, що становить небезпеку для його матеріальних інтересів. По-третє, можливість проводити реєстраційні дії за межами нотаріального округу створює передумови для корупції та рейдерства у сфері земельних правовідносин.

У Німеччині реєстрація прав до поземельної книги належить до компетенції службовців суду Відомства згідно з § 3 абз. 1 Закону про службовців суду [227], крім федеральної землі Баден-Вюртемберг, де § 2 Положення визначає, що поземельна книга знаходиться у компетенції місцевих громад, а реєстрацію здійснюють окружні нотаріуси [211]. Президент Асоціації службовців суду, старший службовець Федерального патентного суду Томас Каплл визначає правовий статус службовця суду який уповноважений розглядати певні види судових проваджень у галузі безспірного правосуддя [220, с. 2]. Хартмут Шонер та Курт Штобер вказують, що поняття «службовець суду» є збірним та використовується до осіб, які здійснюють реєстрацію прав до поземельної книги у складі Відомства поземельної книги при місцевих судах [231, с. 12].

Для призначення на посаду службовця суду, відповідно до § 2 Закону про службовців суду, необхідно отримати фахову освіту. Навчальний процес складається з трирічної теоретичної підготовки та однорічної практики у суді. Даний Закон передбачає можливість встановлення федеральними землями інших строків фахової підготовки службовців суду. З цього приводу Томас Каппл наводить приклад федеральної землі Баварія, де теоретичне навчання триває 24 місяці, а практичне навчання – 12 місяців. Під час навчання студенти працюють у правовому статусі тимчасових державних службовців, не підписують трудовий контракт, отримують замість заробітної плати допомогу у розмірі 860 євро. У Німеччині професійну підготовку службовців здійснюють вісім університетів, готуючи фахівців для визначеного наперед округу: Берлін (Берлін, Бранденбург); Гільдесгайм (Нижня Саксонія, Бремен, Гамбург, Шлезвіг-Гольштейн, Саксонія-Анхальт); Бад-Мюнстерайфель (Північна Рейн-Вестфалія); Ротенбург-на-Таубері (Гессен, Тюрінгія); Шветцинген (Баден-Вюртемберг, Райнланд-Пфальц, Заарланд); Штарнберг (Баварія); Майсен (Саксонія); Гюстров (Мекленбург-Передня Померанія).

Структура навчальної програми для підготовки службовців суду у федеральній землі Баварія має наступний вигляд:

Таблиця 1. Навчальна програма підготовки державних реєстраторів у федеральній землі Баварія

Перший навчальний рік	
Навчальні дисципліни	Годин
Цивільне Уложення Німеччини – договірне право	79
Зобов'язальне право	77
Право власності на рухомі речі	27
Право власності на нерухомі речі	77
Право власності на квартири та домогосподарства	16
Спадкове право забудови	10
Операції з цінними паперами та страхування угод	38
Сімейне право	49
Право опіки, піклування	76

Спадкове право	115
Закон про провадження у справах сім'ї та питань добровільної юрисдикції	21
Закон про службовців суду	12
Положення про порядок ведення поземельних книг	73
Цивільний процесуальний кодекс	60
Закон про витрати у справах добровільної юрисдикції для судів та нотаріусів	40
Федеральний кодекс сплати послуг адвокатів	25
Комп'ютерне навчання	120
Група дослідження	156
Іспити	80
Обговорення іспитів	12
Комп'ютерне тестування	1
<i>Всього</i>	<i>1155</i>
Другий навчальний рік	
Навчальні дисципліни	Годин
Публічне, конституційне, адміністративне право	79
Зобов'язальне право	37
Операції з цінними паперами та страхування угод	21
Цивільний процесуальний кодекс	12
Торгове право, корпоративне право, право партнерства	68
Положення про порядок ведення поземельних книг	22
Право попередніх перемовин	41
Виконавче провадження	99
Право примусового продажу нерухомого майна, повітряних та водних суден	84
Право банкрутства	86
Кримінальне право	21
Кримінальний процесуальний кодекс	38

Кримінально-виконавчий закон	34
Закон про судові витрати	40
Міжнародне приватне право, право Європейського Союзу	31
Право власності на квартири та домогосподарства	11
Група дослідження	216
Іспити	80
Обговорення іспитів	12
<i>Всього</i>	<i>1023</i>

Конкурсний відбір та призначення на посаду службовців суду проводить Міністерство юстиції федеральної землі. Претенденти на посаду подають документ про освіту та складають вступний іспит. Після успішного завершення навчання пошукач отримує «Диплом службовця суду». На підставі результатів іспиту Міністерство юстиції федеральної землі обирає претендентів та призначає на посади як тимчасових державних службовців. Кожне Міністерство юстиції федеральної землі призначає на посаду стільки службовців суду, скільки їх необхідно буде на момент закінчення курсу навчання. Надалі особа призначається на посаду з випробувальним строком, що триває два з половиною роки, та отримує перший службовий ранг А 9. Після досягнення 27 років особа призначається на посаду пожиттєво. Як правило, така особа не може бути звільнена з посади, крім передбачених законодавством випадків: відмова приймати офіційну присягу, є членом парламенту під час його призначення та не звільняється тимчасово з посади, якщо особа втрачає громадянство Німеччини або Європейського Союзу, її призначено роботодавцем на іншу посаду, звільнення з посади за власним бажанням, наявне грубе порушення трудової дисципліни тощо [220, с. 3-5].

Томас Капл, Хартмут Шонер та Курт Штобер, розглядаючи питання правого статусу службовця суду, звертають увагу на різний обсяг завдань та компетенції службовців залежно від займаної посади. Найвищий щабель займає суддя поземельної книги. Він розподіляє функціональні обов'язки, передає на розгляд іншим службовцям суду реєстраційні справи, вирішує питання відводів, розглядає скарги тощо.

На сходинку нижче від судді поземельної книги знаходиться службовець суду. Він безпосередньо здійснює реєстрацію прав до поземельної книги. Прийняття заяв на реєстрацію, фіксація дати та часу надходження заяв, проведення реєстрації прав до поземельної книг може здійснюватись ним тільки після розподілу функціональних завдань відповідно до вимог, передбачених § 5 Закону про службовців суду.

На щабель нижче від службовця суду знаходиться судовий секретар. До його завдань належать ведення поземельної книги у паперовому варіанті, виконання розпоряджень про реєстрацію прав до поземельної книги, реєстрація листів про заставу нерухомого майна. Судовий секретар є відповідальним за ознайомлення заінтересованих осіб зі змістом поземельної книги, видачу копій та витягів з поземельної книги, виконання заяв про повернення документів, передачу справ до інших органів влади, посвідчення копій, відкриття та закриття різноманітних видів відміток у поземельній книзі, реєстрацію та погашення примусового управління тощо.

До інших службовців належать особи, які приймають заяви для проведення реєстрації та засвідчують дату вхідної заяви, особи, які спільно з судовими секретарями підписують паперові поземельні книги, вирішують питання надання ознайомлення або видачу копій [220, с. 6-9; 231, с. 12-15].

Аналізуючи питання правового статусу службовця суду у реєстраційному провадженні, звернемо увагу на його основні процесуальні права відповідно до норм Закону про службовців суду: на службовця суду поширюються гарантії незалежності та самостійності прийняття рішень, він підкоряється тільки праву та закону (§ 9); службовцю суду може бути заявлено відвід на тих же підставах, що й судді. Суддя місцевого суду приймає рішення про відвід службовця суду (§ 10); у особливих випадках службовець суду передає справи на розгляд судді: а) у разі необхідності розглянути справу на відповідність законодавству Федеральним Конституційним судом; б) якщо між суддею та справою існує тісний правовий зв'язок і передача справи службовцю суду є недоречною; в) якщо у справі наявний іноземний елемент. При передачі справи суддею на розгляд службовцю суду останній пов'язаний правовою позицією судді (§ 5); рішення службовця суду можуть бути оскаржені у цивільному

процесуальному порядку (§ 11); під час документообігу та прийняття справи на розгляд поряд з підписом він використовує словосполучення «службовець суду» (§ 12) [227; 44, с. 187].

Якщо Відомству подано необхідні для реєстрації документи, службовець суду видає розпорядження про внесення реєстраційного запису до поземельної книги. Зміст запису поземельної книги коротко повторює зміст посвідченої нотаріусом угоди. Слід зауважити, що реєстрація відбувається в рамках судового процесу, віднесеного до справ добровільної юрисдикції, якщо Положення про порядок ведення поземельних книг не містить спеціальних вказівок. Отже, тільки посвідчена нотаріусом угода та реєстраційний запис до поземельної книги приводять до переходу прав на земельну ділянку набувачу.

Слід зазначити, що згідно з § 34 Основного Закону Німеччини та § 839 НЦУ за помилки службовця суду, допущені під час реєстрації прав, внаслідок яких особа зазнає матеріальних збитків, відповідальність буде нести держава. Якщо ж помилка була зроблена навмисно або її було допущено внаслідок недбалості – до службовця суду може бути застосовано регресне відшкодування [220, с. 12-14; 231, с. 8].

На сучасному етапі розвитку відносин реєстрації прав на нерухоме майно в умовах децентралізації адміністративної послуги реєстрації прав під поняттям «реєстратор прав» вітчизняне законодавство розуміє наступне коло осіб: а) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю «правознавство», відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністром України, та перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав; б) нотаріус; в) державний виконавець, приватний виконавець. На нашу думку, значне збільшення кола уповноважених на реєстрацію суб'єктів негативно впливає на стабільність відносин і безпеку володіння земельною власністю, оскільки держава не несе цивільно-правову відповідальність за збитки, нанесені реєстраторами добросовісним власникам прав. У свою чергу, такий стан справ актуалізує питання створення у структурі територіальних органів юстиції інституту спеціалізованого внутрішньовідомчого контролю у сфері державної реєстрації прав.

Проводячи класифікацію видів юридичних осіб публічного права, Р.А. Майданик пропонує віднести державного реєстратора прав

на нерухоме майно до юридичних осіб приватного права з делегованими публічними повноваженнями, оскільки йому делеговано повноваження здійснення публічно-правових функцій [69; с. 4-11]. На нашу думку, державний реєстратор повинен мати автономний адміністративно-правовий статус на кшталт нотаріуса, здійснювати свою діяльність на базі органів державної виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Він має вести реєстраційні справи у паперовій формі та вчиняти реєстрацію прав на основі заяв, які надходять йому особисто засобами поштового зв'язку від ЦНАП, акредитованих суб'єктів, нотаріусів, посадових осіб органів місцевого самоврядування. У разі успішного проходження професійної підготовки та фахового іспиту він повинен призначатися на посаду пожиттєво, а його діяльність перебувати під професійним наглядом Мініюсту України та громадським контролем. Виконання нотаріусом функції нотаріального посвідчення та функції державної реєстрації прав є виправданою практикою в умовах бюджетного дефіциту, але у майбутньому функція реєстрації повинна бути приналежною тільки державному реєстратору. Надання можливості нотаріусу провадити реєстрацію прав на екстериторіальній основі є дискусійним, оскільки це створює організаційно-правове підґрунтя для рейдерства.

Розглядаючи питання оцінки державним реєстратором юридичних фактів у реєстраційному провадженні з точки зору його адміністративно-правового статусу, Роз'яснення Мініюсту України від 07.07.2012 р. зазначають, що для здійснення реєстрації прав на нерухоме майно державному реєстратору необхідно дослідити документи на наявність основних реквізитів, додержання їх форми та змісту. Державний реєстратор повинен мати значний обсяг знань у сфері документообігу різних державних органів та органів місцевого самоврядування, бути обізнаним про форму та зміст судового рішення, свідоцтв про право власності, свідоцтв про право на спадщину, інших документів, що посвідчуються нотаріусами. До його обов'язку входить перевірка реквізитів та змісту документів. У межах своєї компетенції він повинен забезпечити державні гарантії правової охорони та захисту прав учасникам обороту нерухомого майна. Зазначена обставина має позитивно впливати на стабільність обороту нерухомого майна, безпеку прав власності та користування, оскільки мінімізує ризики державної реєстрації прав на нерухо-

ме майно або їх обтяжень з помилками. На діяльність державного реєстратора прав поширюється спеціально-дозвільний метод регулювання. Тому глибина та якість встановлення юридичних фактів державним реєстратором визначається відповідними нормами законодавства. Як висновок, у Роз'ясненні Мін'юсту України зазначається, що державний реєстратор прав на нерухоме майно є суб'єктом встановлення юридичних фактів. За його посередництвом в учасників цивільних правовідносин виникають, змінюються або припиняються речові права та/або їх обтяження на нерухоме майно. Коло юридичних фактів, юридичний інструментарій, що має право використовувати державний реєстратор для встановлення юридичних фактів, визначається нормами чинного законодавства. Предметом дослідження державного реєстратора та основним джерелом інформації є задокументовані відомості. Участь заявника у процесі реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень обмежується подачею документів, можливістю отримання інформації про стан розгляду заяви та отриманням відповідних реєстраційних документів [27].

Сучасні кваліфікаційні вимоги до державних реєстраторів прав на нерухоме майно розроблено відповідно до Довідника типових професійно-кваліфікаційних характеристик посад державних службовців, затвердженого наказом Національного агентства України з питань державної служби від 13 вересня 2011 р. № 11 [113]. Державний реєстратор повинен: вільно володіти державною мовою, мати стаж роботи за фахом на державній службі на посаді не нижче провідного спеціаліста не менше одного року або стаж роботи в інших сферах управління не менше трьох років. Затверджений зразок та опис печатки державного реєстратора містять технічні вимоги щодо змісту наповнення поля печатки, матеріалу виготовлення печатки, фарби, що використовується для проставлення відбитків. Кваліфікаційні вимоги до нотаріусів та державних службовців у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень врегульовує спеціалізоване законодавство у зазначених галузях.

Таким чином, здійснювати реєстраційне провадження прав до поземельної книги у Німеччині та ДРРП в Україні законодавством уповноважені тільки державні органи влади та особи, що мають відповідний адміністративно-правовий статус у сфері надання адміністративних реєстраційних послуг.

2.3. Напрями вдосконалення чинного законодавства України у сфері реєстрації прав на земельні ділянки

Головне питання, яке сьогодні турбує власників та потенційних інвесторів у земельну нерухомість – чи готова кадастрова-реєстраційна система до зняття мораторію на землю, чи може кадастрова-реєстраційна система забезпечити високий рівень безпеки для власників землі та користувачів?

Дослідивши питання становлення та розвитку кадастрово-реєстраційної системи реєстрації на нерухоме майно у Німеччині, адміністративно-правовий статус Федерального міністерства юстиції та захисту прав споживачів, нотаріусів, службовців суду, проведемо аналіз недоліків вітчизняної системи реєстрації прав на нерухоме майно. Узагальнюючи німецький досвід реєстраційної діяльності та вітчизняну практику реєстрації прав, розглянемо пропозиції щодо формування цілісної та системної кадастрово-реєстраційної системи в Україні. До критеріїв ефективності діяльності такої системи необхідно віднести доступність реєстраційних послуг для споживачів, забезпечення безпеки володіння та транзакцій з нерухомим майном для землевласників та землекористувачів, державного гарантування відшкодування збитків добросовісним власникам прав внаслідок неправомірних або помилкових дій державних реєстраторів.

Матеріальну основу системи державної реєстрації прав на нерухоме майно становить земельний кадастр. Він містить відомості про кадастрово-технічні характеристики, економічну оцінку, якісні та кількісні характеристики земельних ділянок. У земельному кадастрі, за допомогою кадастрового номера, здійснюється безпомилкова ідентифікація земельних ділянок. Сучасний земельний кадастр функціонує на основі GIS технологій, комп'ютерного програмного забезпечення.

Німецький досвід свідчить, що земельний кадастр є матеріальною основою реєстру прав. Реєстрація прав здійснюється шляхом ідентифікації земельної ділянки за допомогою кадастрового номера. Поземельна книга, як офіційний документ, засвідчує реальний юридичний стан правовідносин щодо земельної ділянки та надає відповідь, чи можливо вчинити реєстрацію визначеного сторонами

речового права до поземельної книги. Без цілісного земельного кадастру, що створюється відповідно до єдиних методологічних підходів на території всієї держави, систематичного оновлення інформації, важко забезпечити надійність реєстраційних записів щодо земельної власності. Про це свідчить досвід східних земель Німеччини після об'єднання у 1990 р., досвід України протягом двадцятип'ятирічного періоду реформування земельних відносин.

З цього приводу вітчизняні науковці констатують певні недоліки земельного кадастру, що впливає на його системну цілісність. На нашу думку, для виправлення існуючих недоліків потрібні політична воля, стабільне бюджетне фінансування, залучення фахівців на професійній, а не політичній основі. Недостовірність відомостей ДЗК тягне за собою недостовірність відомостей ДРРП. Причина існуючих недоліків ДЗК полягає у комерціалізації земельно-кадастрових процедур. Тривалий час на першому місці було отримання прибутку територіальними органами Держкомзему. Прибуткова мета діяльності призвела до занепаду топографо-геодезичної та картографічної діяльності, оскільки ці напрями діяльності вимагають значних витрат і не приносять прибутку. Адже споживачами інформації ДЗК є земельний ринок, сільське господарство, будівельна індустрія, війська галузь тощо. Наприклад, В.М. Єрмоленко зазначає, що індивідуалізація майнового комплексу сільськогосподарського підприємства передбачає обов'язкову прив'язку до земельної ділянки сільськогосподарського призначення [35, с. 15].

Сучасний ДЗК України характеризується дискретністю кадастрових даних. Інформація про значну кількість земельних ділянок відсутня у ДЗК. Здебільшого земельні ділянки в Україні мають власний кордон, обліковуються та реєструються незалежно від меж суміжних ділянок, вимога «відсутності перетинів і розривів» між суміжними ділянками виконується стосовно обмеженої кількості ділянок. Окремим питанням функціонування ДЗК є незавершеність інвентаризації земель. Прямим наслідком незавершеності інвентаризації земель є неповнота та неточність відомостей ДЗК, що негативно впливає на безперервність земельно-кадастрового обліку [70, с. 48-51]. Враховуючи правовий режим різних категорій земель, визнання землі основним національним багатством, під час суцільної інвентаризації земель у ДЗК необхідно зафіксувати розмежу-

вання земель, що можуть вільно обертатись на земельному ринку, та земель, що апріорі не можуть бути залучені до цивільного обороту нерухомого майна внаслідок їх особливого суспільного призначення. Адже неконтрольований процес перерозподілу державного земельного фонду створює глобальні ризики для суспільства і держави. О.Ю. Піддубний, розглядаючи питання правової охорони земель водного фонду, зазначає про легалізацію за допомогою різного роду «сірих» схем прибережних захисних смуг, що поступово призводить до екологічного дисбалансу в масштабах держави [88, с. 38-39]. Тому необхідно звернути увагу на розроблений А.Г. Мартин «Класифікатор цільового призначення земельних ділянок» та «Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок». Класифікатор цільового призначення земельних ділянок надає можливість забезпечити органи державної влади, органи місцевого самоврядування, інших користувачів об'єктивною інформацією про склад та стан земельного фонду адміністративно територіальних утворень [72, с. 29, 222-241]. Тільки у випадку проведення організаційно-правових заходів удосконалення кадастру на основі єдиної методології можна отримати достовірність даних земельного кадастру, а сам кадастр буде становити єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі. При цьому необхідно враховувати правову позицію М.В. Шульги, який підкреслює необхідність поділу земель за критерієм оборотоздатності: а) повністю вилучені із майнового товарообігу; б) обмежено беруть участь у товарообігу; в) повністю беруть участь у товарообігу відповідно до порядку, встановленого чинним законодавством. Дослідник вказує, що земля є унікальним природним об'єктом, цінністю особливого роду. Використання цивільністичного підходу до регламентації суспільних відносин з приводу землі є обмеженим [180, с. 14]. У кадастрово-реєстраційній системі земельний кадастр є інформаційною основою системи реєстрації прав. Він надає достовірну інформацію про фактичний стан земельної ділянки, місце розташування, технічні характеристики земельної ділянки [90, с. 10].

Другим елементом кадастрово-реєстраційної системи реєстрації є публічний реєстр прав на нерухоме майно. Відповідно до чинного законодавства, до структури ДРРП входять чотири розділи, що містять відомості про: нерухоме майно, право власності, інші речові

права, обтяження прав на нерухоме майно. В умовах децентралізації адміністративних послуг державної реєстрації прав бере участь декілька суб'єктів публічного права. Такий склад суб'єктів у сфері державної реєстрації прав Х.А. Григор'єва вдало називає полісуб'єктним. До суб'єктів у сфері державної реєстрації прав дослідниця відносить: Мін'юст України та його територіальні органи, суб'єкти реєстрації прав (виконавчі органи місцевих рад, акредитовані суб'єкти), державних реєстраторів (громадян України, які відповідають кваліфікаційним вимогам та перебувають у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав; нотаріусів; державних та приватних виконавців) [18, с. 464].

Порівняно з Німеччиною, де діє принцип моносуб'єктності державної реєстрації в особі службовця суду, такий досвід вважається дещо суперечливим з наступних причин. По-перше, збільшення кількості суб'єктів реєстрації має своїм наслідком ліквідацію проблеми доступу до адміністративних послуг реєстрації прав на нерухоме майно. По-друге, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» переносить питання цивільно-правової відповідальності за шкоду, нанесену добросовісному власнику прав внаслідок реєстраційних дій державного реєстратора, на самого державного реєстратора. По суті, держава повернулася до практики множинності суб'єктів реєстрації прав, що діяла до 31.12.2001 р. (до набрання чинності новою редакцією ЗКУ від 25.10.2001 р.). Оскільки держава делегує публічну функцію державної реєстрації прав уповноваженим суб'єктам, вона повинна бути відповідальною за нанесену цивільно-правову шкоду добросовісному власнику прав. Діючий підхід до питання цивільно-правової відповідальності не сприяє стабільності та безпеці для землевласників та землекористувачів. Тому абзац 2 ст. 38 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [108] необхідно 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». Додати 3 абзац до ст. 38 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [104] з наступним формулюванням: «При наявності умислу або злочинної недбалості держав-

ного 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».

Важливе значення для підвищення рівня доступності реєстраційних послуг має об'єднання видів реєстраційних проваджень на нерухоме майно. М.О. Колесников нараховує 16 адміністративних послуг з державної реєстрації прав на нерухоме майно, визначених чинним законодавством. Але на прикладі Дніпропетровської області дослідник нараховує 67 видів [57, с. 1]. Питання об'єднання реєстраційних проваджень щодо нерухомого майна розглядав також В.В. Сенчук. На думку дослідника, в Україні було реалізовано організаційно-правові заходи, що мали на меті об'єднати реєстраційні системи. Однак поставленої мети не було досягнуто. Натомість відбулось на шарування нових та старих механізмів реєстрації, що призвело до виникнення множинності реєстраційних процедур. Причиною невдалої уніфікації реєстраційних проваджень дослідник вважає матеріальну особливість як земельних ділянок, так і будівель, що вимагає різних підходів до їх формування, обліку та реєстрації. Тому науковець вважає виходом із ситуації збереження та удосконалення різних підсистем реєстрації прав на нерухоме майно (земельні ділянки і споруди), а між системами необхідно налагодити інформаційний обмін, забезпечити сумісність діяльності систем [168, с. 14-16].

Такий підхід ми вважаємо частково неприйнятним. Вирішення проблеми існування різних реєстраційних проваджень щодо нерухомого майна можна досягти лише через юридичне 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 єдиний об'єкт нерухомого майна. По-перше, запропонований дослідником підхід передбачає автоматичне існування декількох видів реєстраційних проваджень щодо декількох видів об'єктів нерухомого майна (земельних ділянок, споруд, будівель, цілісних майнових комплексів тощо). По-друге, не спрощує адміністрування питань, що залежать від даних ДРПП та ДЗК – планування розвитку територій, адміністрування земель-

ного податку, адміністрування податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки тощо. З цього приводу варто звернути увагу на дослідження П. Ф. Кулиничча. З точки зору німецького законодавства він аналізує питання роздільного правового регулювання земельних, лісових, водних та мінеральних ресурсів як об'єктів правового регулювання. Основною позитивною рисою німецького цивільного законодавства дослідник вважає розуміння земельної ділянки та розташованих на ній об'єктів як єдину складову речі. У випадку відчуження земельної ділянки всі її приналежності, складові частини та земельні поліпшення автоматично переходять до нового власника [66, с. 115-121].

Тому ч. 1 ст. 181 ЦКУ [179] 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 їх призначення». Частину 1 ст. 182 ЦКУ 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 їх знецінення та зміни їх призначення, повторюють правову долю земельної ділянки». Частину 1 ст. 190 ЦКУ 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».

Внаслідок запропонованих змін необхідно викласти ст. 5 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [108] 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».

Заслуговує на увагу правова позиція В.В. Сенчук щодо необхідності налагодження інформаційного обміну між ДЗК та ДРРП на основі комп'ютерних інформаційних технологій [169, с. 18]. На нашу

думку, така взаємодія між кадастром і реєстром повинна ґрунтуватись на основі горизонтального взаємообміну інформації. Внаслідок цього відбувається ідентифікація земельних ділянок, а реєстрація прав базується на предметній матеріальній основі. Налагодження інформаційного обміну між ДЗК та ДРРП з приводу ідентифікації земельної ділянки у кадастрі та прав щодо неї у реєстрі прав повинен ґрунтуватись на основі кадастрового номеру земельної ділянки. Тому ст. 30 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI [108] необхідно доповнити частиною 3: «Інформаційна взаємодія ДЗК та Державного реєстру речових прав щодо ідентифікації земельної ділянки та прав на неї відбувається на основі кадастрового номеру земельної ділянки».

Підхід до розуміння земельної ділянки з її приналежностями, складовими частинами та земельними поліпшеннями як єдиної речі, дає змогу відокремити від реєстраційного провадження прав на нерухоме майно інші види адміністративних відносин – інвентаризації, технічного обліку, оподаткування нерухомого майна, що прямо чи опосередковано виникає під час процедури реєстрації прав на нерухоме майно. Тому реєстраційні записи у ДРРП однозначно отримують правовий режим «правовстановлюючих», а відомості ДЗК, інвентаризаційні справи БТІ – інформаційний правовий режим. При цьому відомості ДЗК та інвентаризаційні справи БТІ виконують взаємно контролюючу функцію щодо правовстановлюючих реєстраційних записів ДРРП. Адже чинне законодавство надає можливість зареєструвати право на нерухоме майно протягом двох годин. Це створює хороші умови для рейдерського захоплення об'єктів нерухомого майна, наприклад шляхом здійснення кількох реєстраційних записів щодо одного об'єкта нерухомого майна на користь різних осіб. У такому випадку добросовісному власнику необхідно бути докладати значних зусиль для віндикації нерухомості. Тому терміново необхідно внести зміни до ст. 3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [108] та викласти її у наступній редакції: «Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться нотаріусом в межах свого нотаріального округу».

Після проголошення незалежності України почався бурхливий розвиток приватних галузей права. При цьому, держава продовжує

здійснювати контроль у багатьох сферах життєдіяльності суспільства. Ефективність такого контролю є сумнівною, проте вимагає значних бюджетних коштів на утримання державного апарату. Це стримує розвиток громадянського суспільства в Україні. У сфері державної реєстрації прав також має місце подібна ситуація. Д.В. Бусуйок відносить до проблем у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно питання несформованості на рівні цивільного права системи прав на землю, які класично поділяють на речові та зобов'язальні. На думку дослідниці, критерієм поділу на речові та зобов'язальні відносини в контексті питання державної реєстрації прав є особливості правового регулювання земельних відносин. Земельне законодавство до речових відносить право власності та обмежені речові права (сервітут, емфітевзис, суперфіцій, застава, право постійного користування). До зобов'язальних відносять право оренди. Але існуюча практика та ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відносить право оренди до речових. Тому дослідниця підтримує класичне розуміння речових та зобов'язальних відносин шляхом закріплення даної системи прав у законодавстві [11]. О.В. Гафурова наголошує про конкуренцію норм земельного та цивільного права у сфері правового регулювання правочинів із земельними ділянками. Зазначені відносини потребують належного правового регулювання договірних відносин, а саме: визначення істотних умов договорів та порядок їх укладення. Дослідниця пропонує врегулювати дане коло питань в окремому розділі проекту Закону України «Про ринок землі в Україні» або шляхом розроблення та прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [16, с. 62]. В.В. Сенчук з цього приводу зауважує, що у даному випадку йдеться про застосування державної реєстрації як інструменту закріплення двох різних видів прав – зобов'язальних та речових. Він наголошує, що при реєстрації прав на нерухоме майно є доцільною реєстрація саме речових прав, що призводить до правової колізії, оскільки за юридичною природою зобов'язальні правовідносини передбачають вчинення дії (утримання від дії) зобов'язаною особою (боржником), що не є речовим правом [169, с. 16].

На нашу думку, необхідно змінити існуючу практику державної реєстрації відносин, пов'язаних із земельними ділянками сільсько-

господарського призначення та деякими категоріями земель водного фонду. У даному випадку для оформлення відносин потрібно використовувати емфітевзис. По-перше, такий крок надасть можливість «детінізувати» відносини, що склались на ринку оренди земель сільськогосподарського призначення, спростить адміністрування земельним фондом країни, попередить розвиток відносин лихварства після відміни мораторію на землю, вирішить питання конкуренції норм Земельного та Водного кодексу України щодо використання земель водного фонду у сільськогосподарському товарному виробництві, сприятиме становленню реальних землевласників та землекористувачів. По-друге, правова природа відносин емфітевзису передбачає застосування його тільки щодо земель сільськогосподарського призначення та деяких категорій земель водного фонду, що використовуються для потреб рибництва, птахівництва, зрошування тощо. По-третє, на законодавчому рівні необхідно вдосконалити відносини емфітевзису. Адже вказаний інститут має невдале законодавче регулювання, наприклад, питання строку емфітевзису. По-четверте, зобов'язальні правовідносини мають приватноправовий характер та ґрунтуються на диспозитивному методі регулювання. Для цього сторонам достатньо повідомити орган державної реєстрації прав на земельні ділянки за місцезнаходженням земельної ділянки у формі інформаційного повідомлення. Таке повідомлення має містити інформацію про: сторони зобов'язальної угоди, кадастровий номер земельної ділянки, строк оренди. Для реалізації пропозиції необхідно внести відповідні законодавчі зміни до п. 2 ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [108], виключивши обов'язок реєстрації права оренди (суборенди) до ДРРП. Статтю 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV пропонується доповнити ч. 5 наступного змісту: «У випадку оренди (суборенди) земельної ділянки сторони угоди зобов'язані повідомити орган державної реєстрації прав на земельні ділянки за місцезнаходженням земельної ділянки у формі інформаційного повідомлення, що містить інформацію про: сторони зобов'язальної угоди, кадастровий номер земельної ділянки, строк оренди».

Окремо слід розглянути питання щодо надання нотаріусу права вчинення функції державного реєстратора прав як спеціального

суб'єкта. Німецький досвід передбачає правовий статус нотаріуса на кшталт правового статусу судді, коли він є залежним тільки від права та закону, знаходиться під пильним громадським та професійним наглядом. Основним завданням нотаріату в Україні є посвідчення прав та юридичних фактів, вчинення інших нотаріальних дій з метою надання їм юридичної вірогідності. Наслідком діяльності нотаріату є надання безспірності та доказової сили документам. З цього приводу Н.В. Льєва вказує на розгубленість законодавця та відсутність зрозумілих підходів до визначення напрямку розвитку нотаріальної діяльності. Дослідниця доходить висновку про необхідність імплементації в українському законодавстві основних засад моделі нотаріату як системи превентивного позасудового захисту цивільних прав та інтересів [51, с. 27-31]. Я.О. Пономарьова підкреслює необхідність відокремити адміністративну функцію державної реєстрації прав від судових та нотаріальних органів [93, с. 14]. О.О. Піфко, розглядаючи правову природу титульної системи реєстрації прав, вказує на нетиповість положення ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», що у визначених законом випадках делегує нотаріусу здійснювати функцію державного реєстратора прав на нерухоме майно [89, с. 57]. Тому вважаємо за потрібне позбавити нотаріат права вчинення реєстраційних дій щодо об'єктів нерухомого майна шляхом внесення відповідних змін до норм ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV та ЗУ «Про нотаріат» від 02.09.1993 р. № 3425-XII.

Окремим питанням залишається полісуб'єктність суб'єктів реєстрації. Це не сприяє стабільності реєстраційних відносин. На даний момент державний реєстратор головним завданням має здійснення оцінки юридичних фактів на основі поданих документів. При цьому він не володіє повноваженнями щодо з'ясування дійсності поданих на реєстрацію документів. М.О. Колесников наводить судову статистику оскарження рішень щодо реєстрації прав на прикладі Дніпропетровської, Запорізької та Харківської областей: у 41 % (503 випадки) було відмовлено у задоволенні позову, у 30 % (368 випадків) позов було задоволено частково, у 29 % (356 випадків) позов задоволено повністю [57, с. 10]. На нашу думку, необхідно терміново забезпечити право державного реєстратора доступу до

Єдиних та Державних реєстрів, що прямо чи опосередковані пов'язані з процедурою державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Сьогодні державний реєстратор позбавлений статусу державного службовця. Здебільшого він виконує роль адміністратора та реєстратора. Мета публічно-правової охорони відносин власності, втілена у форматі інституту реєстрації прав, передбачає створення на високому рівні безпеки володіння правами на нерухоме майно. Низький рівень заробітної плати, як правило, висока вартість нерухомого майна створюють сприятливі умови для здійснення неправомірних діянь. На нашу думку, державний реєстратор повинен мати правовий статус державного службовця, фахову спеціалізовану освіту, призначатись на посаду пожиттєво, отримувати високу заробітну плату. Лейтмотивом державних реформ у сфері реєстрації є зниження бюджетних витрат на утримання державного апарату, перекладання функції державної реєстрації на приватних юридичних осіб з делегованими державою повноваженнями. Така практика є ризикованою в умовах становлення ринку землі.

Внаслідок передачі державному реєстратору різних видів проваджень дуже гостро постає питання фахової підготовки державних реєстраторів. М.О. Колесников слушно зауважує про необхідність стратегічного планування розвитку системи підготовки кадрів які залучаються до сфери надання адміністративних реєстраційних послуг, запровадження критеріїв оцінювання досягнень та недоліків реєстраційної діяльності [57, с. 11].

З цього приводу Ю.П. Битяк, розглядаючи питання організаційно-правових засад кадрового забезпечення державної служби, звертає увагу на шляхи та способи вирішення даного питання. Передусім дослідник наголошує на необхідності створення загальнонаціональної системи підготовки та перепідготовки кадрів, підвищення їх кваліфікації. Мета подібної системи – кожний новий етап розвитку суспільства та держави вимагає відповідного оновленого кадрового забезпечення. Комплектування державного апарату та апарату органів місцевого самоврядування передбачає встановлення кількісних та якісних потреб у кадрах, їх підготовку, добір, розстановку, визначення способів зайняття посад, встановлення правових засад проходження служби, підвищення кваліфікації, перевірки виконання службовцями своїх завдань. Тому держава повинна за-

безпечити відповідний кадровий резерв. Фінальним результатом зазначених організаційно-правових кроків є створення управлінського колективу, спроможного успішно виконувати різноманітні завдання [9, с. 19].

Т.О. Губанова, розглядаючи питання професійного навчання державних службовців, звертає увагу на такі шляхи та способи вирішення питання: 1) забезпечення випереджального характеру навчання з урахуванням перспектив розвитку держави; 2) запровадження цільової спрямованості навчання; 3) удосконалення підготовки та підвищення кваліфікації кадрового резерву; 4) розширення підготовки та перепідготовки державних службовців за спеціалізаціями; 5) оптимізація мережі навчальних закладів що здійснюють підготовку спеціалістів для державної служби; 6) запровадження дистанційного навчання для державних службовців, які підвищують кваліфікацію без відриву від роботи; 7) забезпечення єдиного навчально-методичного управління [23, с. 151].

Тут необхідно звернути увагу на досвід Німеччини відповідно до представленої Томасом Капплом навчальної програми для підготовки службовців суду у федеральній землі Баварія. Для вирішення поставленого завдання ми пропонуємо вдосконалити систему фахової підготовки державних реєстраторів шляхом введення до навчального процесу підготовки юристів відповідної спеціалізації на основі розробленої навчальної програми (Таблиця 2).

Таблиця 2. Проект навчальної програми підготовки державних реєстраторів

Перший навчальний рік	
Навчальні дисципліни	Годин
Адміністративне право України	36
Земельне право України	36
Правове регулювання права власності та речових прав на чуже майно	36
Законодавче регулювання виникнення, набуття і реалізації прав на нерухоме майно в Україні	36
Правові основи кадастрово-реєстраційної системи	54

Правові основи землеустрою	36
Документація із землеустрою та оцінки земель	36
Законодавче регулювання державної служби в Україні	36
Злочини у сфері службової діяльності	36
Нормативно-правове регулювання розгляду скарг у сфері державної реєстрації	54
Курсове дослідження	54
Іспити	16
Обговорення іспитів	8
<i>Всього</i>	<i>474</i>
Другий навчальний рік	
Навчальні дисципліни	Годин
Загальні положення про юридичну особу	54
Правове регулювання процедури створення, реорганізації та припинення юридичних осіб	54
Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань	36
Державний реєстр речових прав на нерухоме майно	36
Державний реєстр друкованих засобів масової інформації та інформаційних агентств як суб'єктів інформаційної діяльності	36
Єдині та державні реєстри в сфері нотаріату	36
Правове регулювання процедури внесення, зміни та скасування реєстраційних записів у Єдиних державних реєстрах	54
Правове регулювання оплати послуг за реєстрацію та надання інформації з Єдиних та Державних реєстрів	54
Курсове дослідження	54
Іспити	16
Обговорення іспитів	8
<i>Всього</i>	<i>438</i>

В умовах передачі реєстраційних проваджень від Мін'юсту України до ЦНАП пропонуємо змінити назву професії «державний реєстратор прав на нерухоме майно», що передбачена Класифікатором професій ДК 003:2010, розділ 2 «Професіонали», код 2419.3 [54], на назву «державний реєстратор», виключивши з Класифікатора коди інших спеціальностей, що є пов'язаними з питанням надання адміністративних реєстраційних послуг.

Висновки

Реформи у Пруссії кінця XVIII ст. зумовили виникнення нових суспільних відносин власності на нерухоме майно, що ґрунтувались на капіталістичних засадах. Еволюція відносин публічно-правової охорони нерухомого майна привела до формування у Німеччині кадастрово-реєстраційної системи, становлення окремої публічної галузі права, що отримала назву Grundbuchrecht (з нім. – право поземельної книги). Зазначена галузь права ґрунтується на нормах матеріального права (приватного права) та нормах формального права (публічне право). З метою забезпечення стабільності обороту нерухомого майна, зміцнення іпотечних відносин, безпеки володіння для добросовісних власників до цивільного обороту на законодавчому рівні було імплементовано публічно-правовий інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно – поземельну книгу.

Становлення кадастрово-реєстраційної системи пов'язують з формуванням у 1806 р. земельного кадастру у рейнських провінціях, що створювався з метою оподаткування землеволодінь. Дану практику було поширено на територію східних провінцій Пруссії у 1865 році. Протягом зазначеного періоду було сформовано картографічну та топографічну основу земельного кадастру. Наступні кадастрові роботи ґрунтувались на уніфікованій методології проведення землевпорядкувальних робіт відповідно до кадастрових Інструкцій, розробку яких здійснив Фрідріх Густав Гаус. Це забезпечувало прив'язку координатних точок земельних ділянок до уніфікованого атласу земельного кадастру Пруссії, справедливе оподаткування земельних ділянок.

Реформування системи судоустрою та цивільно-процесуального законодавства у Німеччині призвело до створення при місцевих судах загальної юрисдикції Відділу поземельної книги, де функцію реєстрації прав на земельні ділянки було делеговано службовцю суду. Дані земельного кадастру та Поземельної книги знаходяться у повній відповідності. Такий стан досягається внаслідок постійного

оновлення та підтримки кадастрово-реєстраційної системи інформацією про фактичний та юридичний стан об'єктів нерухомості. Розвиток автоматизованих систем управління має своїм наслідком уніфікацію земельного кадастру нерухомості та Поземельної книги у єдину базу даних на основі сучасних високих технологій.

Започаткована у 1990 р. земельна реформа в Україні передбачила запровадження багатоманітності форм власності на землю. Наступні законодавчі зміни актуалізували необхідність розробки законодавства щодо правової охорони земельного кадастру та державної реєстрації прав на земельні ділянки. Проведення оголошеного курсу реформ було доручено Держкомзему. Практична реалізація поставлених перед Держкомземом завдань відбувалась з різною інтенсивністю, успішністю та ступенем завершеності.

Земельний кадастр на початок 90-х рр. ХХ ст. був напрацьованим радянської кадастрової практики та становив собою цілісну систему різноманітних даних про стан земель, прав землекористувачів, облік кількості та якості земель, бонітування ґрунтів, економічну оцінку. Але накопичений комплекс проблем призвів до розірвання єдиного топографічного простору України. Недбале ставлення держави до земельного кадастру викликало уповільнення розвитку системи державної реєстрації прав на земельні ділянки. Сучасний ДЗК характеризується дискретністю кадастрових даних – інформація про значну кількість земельних ділянок відсутня у ДЗК.

В Україні протягом ХХ ст. система реєстрації прав на нерухоме майно фактично була відсутня. У радянський період перехід права власності на індивідуальні будинки передбачав обов'язкове нотаріальне посвідчення угод та реєстрацію угод купівлі-продажу будівель. Подібна реєстрація була додатком нотаріального процесу. За часів незалежності України процес становлення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно носив контрадикторний характер внаслідок протистояння Міністерства аграрної політики та Міністерства юстиції. Тривалий час відбувався пошук оптимальної моделі системи державної реєстрації прав. На теперішній час система державної реєстрації прав на нерухоме майно в Україні має сформовану інфраструктуру, триває процес наповнення ДРРП реєстраційними даними.

Інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно у Німеччині та в Україні передбачає виникнення, зміну та припинення

правовідносин щодо нерухомого майна тільки після легалізації правовідносин сторін публічними інституціями у формі реєстраційного запису як юридичного факту офіційного підтвердження та визнання даних правовідносин.

У Німеччині закріплення приватноправового волевиявлення відбувається за участі нотаріуса та службовця суд. Поєднання норм приватного та публічного права, що регламентують процедуру реєстрації прав на земельні ділянки, привело до становлення самостійної публічної галузі права – права поземельної книги. Поземельна книга у Німеччині офіційно засвідчує фактичний юридичний стан правовідносин щодо земельної власності. Зареєстровані права отримують режим презумпції законності зареєстрованих до поземельної книги прав. Зміст поземельної книги отримує правовий режим публічної довіри. Правовий режим публічної довіри до змісту поземельної книги вирішує головне питання цивільного обороту нерухомого майна – перехід права власності від недобросовісного до добросовісного власника. Адже держава несе цивільно-правову відповідальність перед потерпілою стороною.

В Україні інститут державної реєстрації прав здійснює офіційне визнання правовідносин на нерухоме майно, що набуває визначений суб'єкт на основі законодавчо передбачених юридичних фактів. Зареєстровані дані отримують правовий режим достовірності відомостей ДРРП.

Такий підхід мало чим відрізняється від нотаріальної практики, де посвідчені документи отримують правовий режим юридичної вірогідності. Широке використання вітчизняними науковцями терміну «оформлення» прав свідчить, що інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно не повною мірою виконує функцію публічно-правової охорони прав на нерухоме майно, не вирішує питання переходу прав від недобросовісного до добросовісного власника. Саме поняття «державна реєстрація прав на земельну ділянку» можна визначити як юридичний склад відносин, що врегульований нормами матеріального та процесуального права, який офіційно визнається, гарантується і захищається державою, спрямований на встановлення, зміну або припинення прав на земельну ділянку та передбачає внесенням правостановлюючого запису до ДРРП та інформаційного запису до ДЗК.

У Німеччині відносини формування політики у сфері реєстрації прав на земельні ділянки зумовлені федеральним устроєм держави, особливостями відносин Федерації та федеральних земель на основі норм Конституції Федеративної Республіки Німеччини від 23.05.1949 року. 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. Федеральне Міністерство юстиції Німеччини та захисту прав споживачів забезпечує організаційні, бюджетні, кадрові, інфраструктурні передумови функціонування місцевих судів загальної юрисдикції, при яких діють Відомства поземельної книги та здійснюють державну реєстрацію прав до поземельної книги.

В Україні Міністерство юстиції, як центральний орган виконавчої влади, забезпечує формування державної правової політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Діяльність Мін'юсту України поширюється на територію всієї держави, що впливає з конституційного принципу поширення суверенітету державної влади на всю територію держави. Мін'юст України є частиною державного апарату влади, на яку покладено завдання реалізації визначених законодавством функцій та повноважень. У межах своїх повноважень Мін'юст України має право видавати загальнообов'язкові нормативно-правові акти. В умовах оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції України, делегування функції реєстрації прав акредитованим суб'єктам, питання забезпечення організаційних, інфраструктурних, фінансових, кадрових передумов функціонування центрів надання адміністративних послуг знаходиться у компетенції органів місцевого самоврядування.

У Німеччині функція нотаріального посвідчення речових угод та функція державної реєстрації прав на земельні ділянки розподілена між нотаріусом та службовцем суду. Зазначені публічні особи є самостійними, незалежними суб'єктами реєстраційного провадження, їх права та обов'язки детально регламентовані законодавством, вони підкоряються тільки праву та закону. Нотаріус, подібно судді,

повинен діяти незалежно щодо кожної сторони речової угоди та керуватися лише чинним законодавством. Службовець суду є державним службовцем, має відповідний службовий ранг. Він уповноважений здійснювати реєстрацію прав до поземельної книги, що належить до справ безспірного провадження. На службовця суду поширюються гарантії незалежності та самостійності прийняття процедурних рішень. Він є автономним суб'єктом реєстраційного провадження та підкоряється тільки праву й закону. Службовець суду призначається на посаду пожиттєво після успішного проходження випробування.

В Україні під поняттям «державний реєстратор» вітчизняне законодавство розуміє громадянина України, який має вищу освіту за спеціальністю «правознавство», відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Мін'юстом України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, а також нотаріусів, державних виконавців (під час примусового виконання рішень органами державної виконавчої служби). Сучасне законодавство України недостатньою мірою 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 зауважити про потребу запровадження нових підходів до фахової підготовки державних реєстраторів.

Правовий аналіз адміністративних відносин у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно засвідчив можливість успішного використання в Україні деяких елементів механізму реєстрації прав на нерухоме майно Німеччини. Інші елементи механізму реєстрації взагалі не можуть бути використані в силу різної правової природи суспільних інститутів, практики правореалізації, рівня розвитку громадянського суспільства тощо.

Передусім для стабільності та достовірності даних ДРПП, безпеки володіння правами на нерухоме майно слід забезпечити цілісність та системність функціонування ДЗК. Для цього необхідна політична воля законодавця, стабільне бюджетне фінансування, залучення фахівців на професійній, а не політичній основі.

З метою вдосконалення відносин у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно запропоновано провести перелік організаційно-правових заходів, спрямованих на спрощення надання адміністративних реєстраційних послуг у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та здійснення фахової підготовки державних реєстраторів прав.

Надання реєстраційних послуг в Україні на основі принципу полісуб'єктності призводить до ліквідації проблеми доступу до адміністративної послуги реєстрації. Делегуючи публічну функцію державної реєстрації прав уповноваженим суб'єктам, держава відмовляється від цивільно-правової відповідальності за нанесену цивільно-правову шкоду добросовісному власнику прав під час реєстрації прав. У свою чергу, це позбавляє інститут державної реєстрації прав на нерухоме майно його самостійності в системі норм адміністративного права, знижує значення реєстрації прав для правозастосовної практики. У підсумку, не зважаючи на певні недоліки кадастрово-реєстраційної системи в Україні, вона здатна обслуговувати потреби ринку землі після скасування мораторію, бути надійною основою іпотечного кредитування.

Список використаних джерел

1. Адміністративні послуги: стан і перспективи реформування : зб. матеріалів / В. П. Тимошук, Н. Л. Добрянська, О. В. Курінний та ін. – К., 2015. – 428 с.
2. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В. А. Алексеев. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 504 с.
3. Андрейцев В. І. Земельні правовідносини за чинним Земельним кодексом України: міфи та реальність / В. І. Андрейцев // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2005. – № 68. – С. 47-51. – (Серія «Юридичні науки»).
4. Андрейцев В. І. Проблеми систематизації та кодифікації законодавства у сфері постійного землекористування / В. І. Андрейцев // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2005. – № 65. – С. 4-8. – (Серія «Юридичні науки»).
5. Аннерс Э. История европейского права (пер. со швед.) / Ин-т Европы / Э. Аннерс. – М. : Наука, 1994. – 397 с.
6. Базанов И. А. Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства / И. А. Базанов. – М. : Статут, 2004. – 589 с.
7. Башмаков А. А. Основные начала ипотечного права / А. А. Башмаков. – Либава : М. Петерсон, 1891. – 268 с.
8. Бездіяльність чиновників обкрадає селян // Прес-служба Рахункової палати. – 2008 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://goo.gl/pt3Sh8>.
9. Битяк Ю. П. Державна служба в Україні: проблеми становлення, розвитку та функціонування : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.07 «Теорія управління; адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / Ю. П. Битяк. – Х., 2006. – 40 с.

10. Бусуйок Д. В. До питання про поняття та ознаки земельних адміністративних послуг / Д. В. Бусуйок // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2011. – Вип. 157. – С. 120-131. – (Серія «Право»).

11. Бусуйок Д. В. Правові аспекти державної реєстрації прав на землю та їх обтяжень / Д. В. Бусуйок // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право. – 2010: [електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://elibrary.nubip.edu.ua/7469/>.

12. Бусуйок Д. В. Принципи правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Д. В. Бусуйок // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 4. – С. 233-236.

13. Веб-сайти територіальних управлінь юстиції : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // https://minjust.gov.ua/cat_18219.

14. Галуцько В. В. Адміністративно-правова охорона права власності в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / В. В. Галуцько. – Х., 2009. – 35 с.

15. Гальченко С. А. Зарубежный опыт развития кадастровой деятельности (на примере земли Северная-Рейн-Вестфалия) / С. А. Гальченко, Ю. С. Гуськова // Теория и практика управления земельными ресурсами муниципальных образований: сб. научных трудов / С. А. Гальченко, Ю. С. Гуськова. – М. : ГУЗ, 2013. – С. 24-28.

16. Гафурова О. В. Деякі питання правового регулювання правочинів з земельними ділянками сільськогосподарського призначення / О. В. Гафурова // Вісник Академії адвокатури України. – 2007. – Вип. 9. – С. 58-63.

17. Глава Минюста отрицает хакерский взлом Госреестра вещных прав на недвижимое имущество // Интерфакс-Україна. – 2016: [електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://interfax.com.ua/news/economic/345377.html>.

18. Григор'єва Х. А. Тенденції розвитку сучасного законодавства у сфері державної реєстрації прав на землю / Х. А. Григор'єва // Молодий вчений. – 2016. – № 3 (30). – С. 463-467.

19. Гринько С. В. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: замість коментарю /

С. В. Гринько // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2005. – № 65. – С. 26-35. – (Серія «Юридичні науки»).

20. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсове право» / С. В. Гринько. – К., 2003. – 20 с.

21. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : моногр. / С. В. Гринько. – К. : Київський університет, 2004. – 172 с.

22. Гринько С. В. Принципи державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні: нормативно-правовий аспект / С. В. Гринько. // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2013. – Вип. 182 (2). – С. 78-90. – (Серія «Право»).

23. Губанова Т. О. Професіоналізм і компетентність державних службовців як передумова ефективності державного фінансового контролю / Т. О. Губанова // Адміністративне право і процес. – 2014. – № 3 (9). – С. 147-156.

24. Декрет II Всероссийского съезда Советов о земле от 26 октября (8 ноября) 1917 г. // Известия. – 1917. – № 209. – С. 1.

25. Департамент державної реєстрації та нотаріату : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // <https://goo.gl/NjJqcJ>.

26. Державне підприємство «Національні інформаційні системи» [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://www.nais.gov.ua/document/131>.

27. Державний реєстратор прав на нерухоме майно як суб'єкт встановлення юридичних фактів у цивільному праві: Роз'яснення Міністерства юстиції України від 07.07.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/n0025323-12>.

28. Деякі питання застосування геодезичної системи координат: постанова Кабінету Міністрів України від 22.09.2004 р. № 1259 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1259-2004-p>.

29. Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг : розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.05.2014 № 523-р : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/523-2014-p>.

30. Деякі питання надання адміністративних послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань : розпорядження Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1395-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1395-2015-p>.

31. Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» : постанова Кабінету Міністрів України від 07.08.2013 № 646 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/646-2013-p>.

32. Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України : наказ Міністерства юстиції України від 25.06.2015 № 1059/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0754-15>.

33. Єдиний реєстр нотаріусів : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ern.minjust.gov.ua/pages/default.aspx>.

34. Єдиний реєстр приватних виконавців України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://erpv.minjust.gov.ua>.

35. Єрмоленко В. М. Аграрні майнові правовідносини приватних сільськогосподарських підприємств в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / В. М. Єрмоленко. – Х., 2008. – 36 с.

36. Єрмоленко В. М. Земельні ресурси в майновому обороті / В. М. Єрмоленко // Право України. – 2004. – № 6. – С. 43-46.

37. Єрмоленко В. М. Проблемні питання «мораторію» на відчуження земель сільськогосподарського призначення / В. М. Єрмоленко // Українське комерційне право. – 2010. – № 10. – С. 11-18.

38. Жидкова О. А. История государства и права зарубежных стран. / О. А. Жидкова, Н. А. Крашенинникова. – М. : ИНФРА-М, 1999. – Ч. 2. – 712 с.

39. Звернення до Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Головному територіальному управлінні юстиції у Сумській області : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://goo.gl/NH1hUo>.

40. Земельне право України : підруч. / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.

41. Земельний кодекс України від 18.12.1990 № 561-ХІІ (втратив чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/561-12>.

42. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-ІІІ (з наступними змінами та доповненнями) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

43. 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.

44. 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.

45. 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.

46. 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.

47. 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.

48. 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. 137-141.

49. 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.

50. 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.

51. Ільєва Н. В. Основні напрямки розвитку правового регулювання нотаріальної діяльності в Україні / Н. В. Ільєва // Юрист України. – 2011. – № 3(16). – С. 27-31.

52. Ільків Н. В. Державна реєстрація у сфері земельних відносин / Н. В. Ільків // Публічне право. – 2012. – № 3(7). – С. 76-82.

53. Кеча А. С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / А. С. Кеча. – Одеса, 2016. – 21 с.

54. Класифікаторі професій ДК 003:2010 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.dk003.com>.

55. Ковальський Д. В. Земельно-процесуальні правовідносини : моногр. / Д. В. Ковальський. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 176 с.

56. Козырин А. Н. Административное право зарубежных стран : учеб. пособ. / А. Н. Козырин. – М. : СПАРК, 1996. – 229 с.

57. Колесников М. О. Адміністративні послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / М. О. Колесников. – Запоріжжя, 2016. – 22 с.

58. Комаров В. В. Нотариат и нотариальный процесс: учеб. / В. В. Комаров, В. В. Баранкова. – Х. : Консум, 2000. – 240 с.

59. Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://goo.gl/mUXE5S>.

60. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>.

61. Конституція України. Науково-практичний коментар. Нац. акад. прав. наук України. – 2-ге вид., переробл. і допов. / [В. Я. Тацій, О. В. Петришин, Ю. Г. Барабаш та ін.]. – Х. : Право, 2011. – 1128 с.

62. Крупчан О. Д. Компетенція центральних органів виконавчої влади / О. Д. Крупчан // Вісник Академії правових наук України. – 2002. – № 2 (29). – С. 47-59.

63. Кузьменко О. В. Адміністративний процес у парадигмі права : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.07 «Теорія управління, адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / О. В. Кузьменко. – К., 2006. – 32 с.

64. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. – 2005 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2001>.

65. Кулинич П. Ф. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів // Земельне право України. Академічний курс : підруч. / П. Ф. Кулинич, В. І. Семчик, М. В. Шульга. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2008. – 600 с.

66. Кулинич П. Ф. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення як об'єкти правового обігу / П. Ф. Кулинич // Право України. – 2010. – № 5. – С. 115-122.

67. Курило В. І. Адміністративні правовідносини у сільському господарстві України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / В. І. Курило. – К., 2008. – 39 с.

68. Курило В. І. Сучасний стан інституту державної реєстрації нерухомого майна: соціальна та правова характеристика / В. І. Курило // Вісник Запорізького національного університету. – 2010. – № 1. – С. 39-46. – (Серія «Юридичні науки»).

69. Майданик Р. Види юридичних осіб публічного права в Україні / Р. Майданик // Юридична Україна. – 2010. – № 6(9). – С. 4-11.

70. Мартин А. Г. Перспективи розвитку державного земельного кадастру в Україні / А. Г. Мартин // Національна безпека і оборона. – 2011. – № 6 (124). – С. 48-51.

71. Мартин А. Г. Проблеми державного земельного кадастру в Україні / А. Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 3. – С. 33-50.
72. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: моногр. / А. Г. Мартин. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.
73. Михольская В. В. Административно-правовые аспекты государственной регистрации недвижимости : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.14 «Административное право; Финансовое право; Информационное право» / В. В. Михольская. – М., 2002. – 25 с.
74. Мірошниченко А. М. Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання) / А. М. Мірошниченко, Ю. Ю. Попов, А. І. Ріпенко. // Часопис Академії адвокатури України. – 2012. – № 16. – С. 1-24.
75. Надійність системи захисту реєстрів Мін'юсту не поступається кращим світовим аналогам. – 2016 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://minjust.gov.ua/ua/news/48316>.
76. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсове право» / К.О. Настечко. – К., 2010. – 20 с.
77. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: щодо визначення поняття / К. О. Настечко. // Держава і право. – 2007. – Вип. 37. – С. 519-525. – (Серія «Юридичні і політичні науки»).
78. Науково-практичний коментар до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» / [Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик, В. В. Носік та ін.]. – К., 2012. – 101 с.
79. Никонов П. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор / П. Н. Никонов, Н. Н. Журавский. – СПб. : Роза мира, 2006. – 180 с.
80. Носік В. В. Оформлення і переоформлення прав на землю: юридичний факт, право чи обов'язок? / В. В. Носік // Право України. – 2004. – № 5. – С. 127-131.
81. Носік В. В. Проблеми формування правового інституту іпотеки землі в Україні / В. В. Носік // Українське комерційне право. – 2002. – № 2. – С. 31-38.
82. Овчарук С. С. Організаційно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та : автореф. дис. на здобуття

- наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / С. С. Є. – К., 2009. – 20 с.
83. Осипчук С. О. Про екологічні дослідження в Інституті землеустрою УААН (літопис відділу екології землекористування) / С. О. Осипчук // Землеустрій і кадастр. – 2013. – № 4. – С. 5-26.
84. Основи римського приватного права : підруч. / [В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.]. – Х. : Право, 2008. – 224 с.
85. Перелік територіальних органів Міністерства юстиції, що ліквідуються : додаток до постанови Кабінету Міністрів України «Про реформування територіальних органів Міністерства юстиції та розвиток системи надання безоплатної правової допомоги» від 11 лютого 2016 р. № 99 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/99-2016-%D0%BF#n16>.
86. Питання Державного комітету України по земельних ресурсах : постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.1992 № 345 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/345-92-%D0%BF/ed19920622>.
87. Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції : постанова Кабінету Міністрів України від 21.01.2015 № 17 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/17-2015-p>.
88. Піддубний О. Ю. Проблеми правової охорони прибережних захисних смуг в умовах поширення права приватної власності на землю / О. Ю. Піддубний // Збірник наукових праць Національного наукового центру «Інститут землеробства УААН». – 2007. – Спец. вип. – С. 38-41.
89. Піфко О. О. Правові аспекти класифікації систем реєстрації прав на землю / О. О. Піфко // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки». – 2015. – Вип. 4. – Т. 2. – С. 54-58.
90. Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсове право» / О. О. Піфко. – К., 2011. – 20 с.
91. Положення про Вищу кваліфікаційну комісію нотаріату : постанова Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2011 р. № 923 :

[Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/923-2011-п>.

92. Положення про районні, районні у містах, міські (міст обласного значення), міськрайонні, міжрайонні управління юстиції : наказ Міністерства юстиції України від 23.06.2011 № 1707/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0760-11>.

93. Пономарьова Я. О. Адміністративні провадження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / Я. О. Пономарьова. – Х., 2009. – 18 с.

94. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5203-17>

95. Про введення в дію Земельного кодексу : постанова Президії ВУЦВК від 29 листопада 1922 р. (втратила чинність) // ЗУ УСРР. – 1922. – № 51. – Ст. 750.

96. Про виконавче провадження : Закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1404-19/paran54#n54>.

97. Про виконання рішень Ради національної безпеки і оборони України з питань регулювання земельних відносин, використання та охорони земель РНБО : рішення Ради Національної безпеки і оборони від 21.11.2008 (втратило чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0039525-08>.

98. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю : Закон України від 05.11.2009 № 1702-VI : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1702-17>.

99. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 26.11.2015 № 834-VIII : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/834-19>.

100. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та » та інших законодав-

чих актів України : Закон України від 11.02.2010 № 1878-VI : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/834-19>.

101. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР Верховна Рада України : Закон України від 13.03.1992 № 2196-XII (втратив чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2196-12>.

102. Про впровадження державних класифікаторів України : Класифікації послуг зовнішньоекономічної діяльності; Класифікації основних фондів; Класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України : наказ Держкомстату України від 09.12.1997 № 78 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/rada/show/v0078202-97>.

103. Про врегулювання відносин, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, що розташоване на тимчасово окупованій території України : наказ Міністерства юстиції України від 28.03.2016 № 898/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0468-16>.

104. Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора : наказ Міністерства юстиції України від 29.12.2015 № 2790/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1667-15>.

105. Про державне підприємство «Інформаційний центр» Міністерства юстиції : постанова Кабінету Міністрів України від 14.07.1999 р. № 1272 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1272-99-%D0%BF>.

106. Про державне підприємство «Інформаційний центр»: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.informjust.ua/about>.

107. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

108. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

109. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015

№ 1127 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-p>.

110. Про державну службу : Закон України від 10.12.2015 р. № 889-VIII : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/889-19>.

111. Про державну статистику : Закон України від 17.09.1992 № 2614-XII : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2614-12>.

112. Про діяльність Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації та Комісії з питань акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації : наказ Міністерства юстиції України від 12.01.2016 № 37/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0042-16/paran15#n15>.

113. Про Довідник типових професійно-кваліфікаційних характеристик посад державних службовців : наказ Нацдержслужби України від 13.09.2011 № 11 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/rada/show/v0011859-11/paran19#n19>.

114. Про експертну грошову оцінку земель : постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-p>.

115. Про електронний цифровий підпис : Закон України від 22.05.2003 № 852-IV : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/852-15>.

116. Про електронні документи та електронний документообіг : Закон України від 22.05.2003 № 851-IV : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/851-15>.

117. Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу) : наказ Держкомзему від 02.11.2009 № 573 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0157-10>.

118. Про затвердження вимог до структури, змісту та формату файлу обміну даними результатів землевпорядних робіт в електронному вигляді на магнітних носіях : наказ Держкомзему від 23.05.2003 № 136 (втратив чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

<http://www.normative.org.ua/index.php/korysna-informatsiia-b/5-pro-zatverdzhennia-vymoh-do-struktury-zmistu-ta-formatu-failu-in4>.

119. Про затвердження переліку реєстраційних служб територіальних органів юстиції : наказ Міністерства юстиції України від 2 лютого 2012 р. № 198/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0198323-12>.

120. Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу : Указ Президента України від 06.04.2011 № 401/2011 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/401/2011>.

121. Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу України : постанова Кабінету Міністрів України від 2 липня 2014 р. № 219 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/219-2014-p>.

122. Про затвердження Положення про Міністерство юстиції України : постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2014 № 228 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/228-2014-p>.

123. Про затвердження Положення про порядок реєстрації приватної нотаріальної діяльності та заміщення приватного нотаріуса : наказ Міністерства юстиції України 22.03.2011 № 871/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0388-11>.

124. Про затвердження положень про територіальні органи Міністерства юстиції України : наказ Міністерства юстиції України від 23.06.2011 р. № 1707/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0759-11>.

125. Про затвердження порядків ведення поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі : постанова Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 № 1021 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1021-2009-p>.

126. Про затвердження Порядку акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації : постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015

№ 1130 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1130-2015-%D0%BF/paran9#n9>.

127. Про затвердження Порядку ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 28 січня 2003 р. № 7/5 (втратив чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0067-03>.

128. Про затвердження Порядку видачі свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю : наказ Міністерства юстиції України від 11.07.2012 № 1043/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1170-12>.

129. Про затвердження Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування : постанова Кабінету Міністрів України від 04.09.2013 № 661 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/661-2013-п>.

130. Про затвердження Порядку здійснення контролю у сфері державної реєстрації : постанова Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/990-2016-%D0%BF>.

131. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на зайняття посад державної служби : постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2016 № 246 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/246-2016-%D0%BF/paran10#n10>.

132. Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації : постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1128-2015-%D0%BF/paran9#n9>.

133. Про затвердження Порядку формування і ведення Єдиного реєстру приватних виконавців України : наказ Міністерства юстиції України від 05.08.2016 № 2431/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1125-16>.

134. Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ : наказ Міністерства юстиції України від 18.11.2016 № 3267/5 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1499-16>.

135. Про затвердження Примірного регламенту центру надання адміністративних послуг : постанова Кабінету Міністрів України від

01.08.2013 № 588 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/588-2013-%D0%BF>.

136. Про затвердження Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно : наказ Мін'юсту України від 07.02.2002 № 7/5 (втратив чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0157-02>.

137. Про затвердження Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці : постанова Кабінету Міністрів України від 18.08.2010 № 749 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/749-2010-п>.

138. Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем) : наказ Держкомстату України від 05.11.1998 № 377 (втратив чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0788-98>.

139. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру : Указ Президента України від 17.02.2003 № 134/2003 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/134/2003>.

140. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 15 травня 2003 р. № 689 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/689-2003-п>.

141. Про звернення громадян : Закон України від 02.10.1996 № 393/96-ВР : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/393/96-%D0%B2%D1%80>.

142. Про земельну реформу : постанова Верховної Ради УРСР від 18.12.1990 № 563-ХІІ : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/563-12>.

143. Про Концепцію побудови національної статистики України та Державну програму переходу на міжнародну систему обліку і статистики : постанова Кабінету Міністрів України від 04.05.1993

№ 326 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/326-93-п>.

144. Про методику грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) : постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 р. № 525 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/525-97-п>.

145. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995 № 213 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п>.

146. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.

147. Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування Верховна Рада УРСР : Закон України від 07.12.1990 № 533-ХІІ (втратив чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/533-12>.

148. Про надання чинності Цивільному кодексу УРСР : постанова Президії ВУЦВК від 16 грудня 1922 р. (втратила чинність) // ЗУ УСРР. – 1922. – № 55. – Ст. 780.

149. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.

150. Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади : постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2014 р. № 442 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/442-2014-п>.

151. Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів : Закон України від 02.06.2016 № 1403-VIII : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1403-19>.

152. Про порядок ведення державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 12.01.1993 № 15 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/15-93-п>.

153. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів : наказ Держкомзему від 27.01.2006 № 18/15/21/11 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>.

154. Про приватизацію земельних ділянок : декрет Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 № 15-92 (втратив чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/15-92>.

155. Про припинення надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців деякими органами державної реєстрації, утвореними Міністерством юстиції : розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.02.2016 № 124 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/204-2016-%D1%80>.

156. Про присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель : вказівка Держкомзему України від 20.03.2002 № 12 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : // <http://consultant.parus.ua/?doc=05UL09BEF9&abz=967LV>.

157. Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 р. № 1355 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1355-97-%D0%BF/card6#Public>.

158. Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення : Указ Президента України від 19.01.1999 № 32/99 (втратив чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/32/99>.

159. Про реформування територіальних органів Міністерства юстиції та розвиток системи надання безоплатної правової допомоги : постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.2016 № 99 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/99-2016-%D0%BF>.

160. Про службу в органах місцевого самоврядування : Закон України від 07.06.2001 № 2493-III : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2493-14/para088#088>.

161. Про створення Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України : постанова Кабінету Міністрів України від 01.11.1991 р. № 306 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/306-91-%D0%BF/card6#Public>.

162. Про створення єдиної системи державних органів земельних ресурсів : Указ Президента України від 06.01.1996 р. № 34/96 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/34/96/ed19960106>.

163. Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17 липня 2003 р. № 1088 (втратила чинність) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1088-2003-%D0%BF>.

164. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними : постанова Верховний Суду України від 06.11.2009 № 9 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/v0009700-09>.

165. Регіони України та їх склад : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/z7502/a002>.

166. Рубаник В. Е. История государства и права зарубежных стран : учеб. для вузов. Стандарт третьего поколения / В. Е. Рубаник. – СПб. : Питер, 2011. – 544 с.

167. Семчик В. І. До питання про механізм реалізації права на землю громадянами та юридичними особами / В. І. Семчик // Право України. – 2009. – № 9. – С. 6-10.

168. Семчик В. Реституція в українському та європейському договірному праві / В. Семчик, С. Подоляк. // Вісник Академії правових наук України. – 2010. – № 1. – С. 206-214.

169. Сенчук В. В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових вчень» / В. В. Сенчук. – К., 2009. – 22 с.

170. Слободянюк С. О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в правовій системі / С. О. Слободянюк. // Держава і право. – 2011. – Вип. 52. – С. 298-303.

171. Сосса Р. Куди рухаються геодезія і картографія в Україні? / Р. Сосса, І. Тревого // Дзеркало тижня. Україна. – 2016: [електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://gazeta.dt.ua/technologies/kudi-ruhayutsya-geodeziya-i-kartografiya-v-ukrayini-.html>.

172. Список акредитованих суб'єктів державної реєстрації : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://minjust.gov.ua/spysok-akred-sdr>.

173. Список державних реєстраторів та нотаріусів, яким тимчасово обмежено або анульовано доступ до державних реєстрів : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://minjust.gov.ua/spysok-der-reest-ta-not>.

174. Структура Департаменту державної реєстрації та нотаріату : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://goo.gl/4mVvdt>.

175. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посіб. / [М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.]. – Львів : Новий Світ-2000, 2003. – 336 с.

176. Тимошук В. П. Адміністративні послуги: проблеми теорії, законодавства і практики в Україні / В. П. Тимошук // Адміністративне право і процес. – 2014. – № 3(9) Ювілейний. – С. 104-120.

177. Угода про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку від 17 жовтня 2003 року. Угоду ратифіковано Законом № 1776-IV від 15.06.2004 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/996_043/card6#Public.

178. Халабуденко О. А. Имущественные права. / О. А. Халабуденко. – Кишинев : Междунар. независимый университет Молдовы, 2011. – Кн. 1: Вещное право. – 305 с.

179. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV зі змінами та доповненнями : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

180. Шульга М. В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсове право» / М. В. Шульга. – Х., 1998. – 37 с.

181. Шульга М. В. Реєстрація правопосвідчувальних документів у нотаріальній практиці / М. В. Шульга // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2013. – № 4 (70). – С. 76-82.
182. Юридична енциклопедія : в 6 т. / редкол.: Ю.С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. – К. : Укр. енцикл., 1998. – Т. 2: Д–Й. – 744 с.: іл.
183. Ялбулганов А. А. Центральные органы публичной администрации Федеративной Республики Германии / А. А. Ялбулганов, М. В. Силайчев. // Реформы и право. – 2011. – № 4. – С. 33-49.
184. Allgemeine Gerichtsordnung für die Preußischen Staaten (AGO) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.koeblergerhard.de/Fontes/AGOPreussen1795-1.htm>.
185. Allgemeine Instruktion über das Verfahren bei Aufnahme des Katasters von ertragsfähigem Grund-Eigenthum in den rheinisch-westphälischen Provinzen der Preußischen Monarchie – Langen : Finanz-Ministerium, 1822. – 28 s.
186. Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten (1. Juni 1794) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ra.smixx.de/Links-F-R/PrALR/pralr.html>.
187. Beurkundungsgesetz. Ausfertigungsdatum: 28.08.1969 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/beurkg/BJNR015130969.html>.
188. Bewertungsgesetz (BewG). Ausfertigungsdatum: 16.10.1934 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/bewg/BJNR010350934.html>.
189. Brehm W. Sachenrecht / W. Brehm, C. Berger – Tübingen : Mohr Siebeck, 2006. – 561 s.
190. Bundesnotarordnung (BNotO). Ausfertigungsdatum: 13.02.1937 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/bnoto/BJNR001910937.html>.
191. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Ausfertigungsdatum: 18.08.1896 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>.
192. Aufgaben und Organisation des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz. Stand: 1. Juli 2014, 2014. – 14 s.
193. Desch E. Jahre Bund Deutscher Rechtspfleger Chronik einer Erfolgsgeschichte. Erster Teil – 1909 bis 1945 / E. Desch // Rechtspflegerblatt. – 2009. – № 55. – S. 14-15.

194. Desch E. Jahre Bund Deutscher Rechtspfleger Chronik einer Erfolgsgeschichte. Zweiter Teil – 1945 bis 1970 / E. Desch // Rechtspflegerblatt. – 2009. – № 56. – S. 39-40.
195. Desch E. Jahre Bund Deutscher Rechtspfleger Chronik einer Erfolgsgeschichte. Dritter Teil – 1971 bis 1990 / E. Desch // Rechtspflegerblatt. – 2009. – № 57. – S. 61-62.
196. Die Notarstatistik zeigt die Zahl der Berufsträger in Deutschland // Die Bundesnotarkammer : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bnotk.de/Notar/Statistik/index.php>.
197. Farke W. Grundbuch und Kataster / Wolfgang Farke // Vermessung Brandenburg. – 2002. – № 1. – S. 20-39.
198. Foster N. German Legal System and Laws Oxford / N. Foster, S. Sule. – Oxford: Oxford University Press, 2010. – 720 p.
199. Fuhrmann N. Grenzuntersuchung. Orthogonale und moderne Verfahren. Unter besonderer Berücksichtigung der Verhältnisse in Nordrhein-Westfalen / Norbert Fuhrmann. – Kerpen, 2010. – 432 s.
200. Fuller J. Eigenständiges Sachenrechtß / Jens Thomas Fuller. – Tübingen: Mohr Siebeck, 2006. – 604 s.
201. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG). Ausfertigungsdatum: 12.09.1950 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.gesetze-im-internet.de/gvg/BJNR005130950.html>.
202. Geschäftsanweisung für die Behandlung der Grundbuchsachen (GBGA) vom 16. Oktober 2006 Az.: 3851-I-8967/2006 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGBGA>.
203. Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG). Ausfertigungsdatum: 15.01.1919 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/BJNR000720919.html>.
204. Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG). Ausfertigungsdatum: 17.12.2008 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/famfg/BJNR258700008.html>.
205. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz). Ausfertigungsdatum: 15.03.1951 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/BJNR001750951.html#BJNR001750951BJNG000100311>.

206. Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz - BoSoG). Ausfertigungsdatum: 20.12.1993 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.gesetze-im-internet.de/bosog/BJNR221500993.html>.

207. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Ausfertigungsdatum: 24.03.1897 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.gesetze-im-internet.de/zvg/BJNR000970897.html>

208. Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare. Ausfertigungsdatum: 23.07.2013 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/gnotkg/BJNR258610013.html>.

209. Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens. Ausfertigungsdatum: 20.12.1963 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.gesetze-im-internet.de/gbma_ng/BJNR009860963.html.

210. Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG). Ausfertigungsdatum: 20.12.1993 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.gesetze-im-internet.de/gbberg_1993/BJNR219200993.html.

211. Grundbuchordnung. Ausfertigungsdatum: 24.03.1897 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>.

212. Grundbuchrecht. Kommentar zur Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung einschließlich Wohnungseigentumsgrundbuchverfügung. 6. Auflage. / J.Kuntze, R. Ertl, H. Herrmann, D. Eickmann. – Berlin, New York : De Gruyter, 2006. – 1731 s.

213. Grundbuchvorrangverordnung. Ausfertigungsdatum: 03.10.1994 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.gesetze-im-internet.de/gbvorv/BJNR279600994.html>.

214. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Ausfertigungsdatum: 23.05.1949 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html>.

215. Grundstücksverkehrsordnung (GVO). Ausfertigungsdatum: 15.12.1977 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/grdstvv/DDNR000730978.html>.

216. Hans R. Grenzrecht und Grenzprozeß / Reiß Hans. – Berlin : Vahlen, 1914. – 188 s.

217. Höfeordnung (Hofe0). Ausfertigungsdatum: 24.04.1947 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.gesetze-im-internet.de/h_feo/BJNR700330947.html.

218. Ivanenko D. History of development of the system of state registration of real estate in Germany (end of XVII – the beginning of XXI century) / Dmytro Ivanenko // Erasmus Dialogue – online magazine. – 2015. – № 1.: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reviewlab.co/erasmus/?p=157>.

219. Kahlenberg H. Politischer Zankapfel der Neuen Ära - Die preußische Grundsteuerreform vor 150 Jahren / Heinz-Werner Kahlenberg // Vermessung Brandenburg. – 2011. – № 1. – S. 3-13.

220. Kappl T. President of the Association of Rechtspfleger of the Federal Justice and Senior Court Officer at the Federal Patent Court, Munich, Germany / Thomas Kappl : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.csnmeridian.ro/files/docs/German%20Rechtspfleger.pdf>.

221. Kleingünther A. Das Elektronische Grundbuch in Brandenburg / Andreas Kleingünther // Vermessung Brandenburg. – 2005. – №1. – S. 40-51.

222. Künzel F. Festschrift zur Feier des fünfzigjährigen Bestehens der Königlich Preussischen landwirtschaftlichen Akademie Poppelsdorf / F. Kunzel, O. Koll. – Berlin, 1897. – 203 s.

223. Lüke W. Sachenrecht / Wolfgang Lüke. – München : C.H. Beck, 2010. – 371 s.

224. Masser I. GIS diffusion The Adoption and Use of Geographical Information Systems in Local Government in Europe / I. Masser, M. Craglia, H. Campbell. – London ; Bristol, PA: Taylor & Francis, 1996. – 238 p.

225. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs Reichsgericht Urt. v. 12.02.1910, Az.: Rep. V. 72/09 // Reichsgericht. – 1910 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://www.jurion.de/Urteile/RG/1910-02-12/Rep-V-72_09.

226. Osthoff F. Die Entstehung des Rheinisch-Westfalischen Katasters 1808–1839: дис. докт. техн. наук / Osthoff Friedrich – Bonn, 1950. – 201 s.

227. Rechtspflegergesetz (RPflG). Ausfertigungsdatum: 05.11.1969 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://www.gesetze-im-internet.de/rpflg_1969/BJNR020650969.html.

228. Rembold M. Die Anerkennung und Feststellung von Grundstücksgrenzen – Ein Beitrag zur Entwicklung des Liegenschaftskatasters im Lande Nordrhein-Westfalen in Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft: дис. докт. техн. наук / Rembold Markus – Bonn, 2012. – 319 s.

229. Schellhammer K. Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen : samt Wohnungseigentums- und Grundbuchrecht. 4. Aufl. / Kurt Schellhammer. – Heidelberg; München; Landsberg; Frechen; Hamburg; Müller, 2013. – 750 S.

230. Schmidt R. Die Triangulationen in Nordrhein-Westfalen / Rudolf Schmidt – Bonn: Bad Godesberg, 1960. – 275 s.

231. Schöner H. Grundbuchrecht, Handbuch der Rechtspraxis Ausgabe: 14., neu bearb. / H. Schöner, K. Stober. – München : C.H. Beck, 2008. – 1645 S.

232. Silke F. Zu Lebzeiten Legende, heute nahezu vergessen Zum 170. Geburtstag von Friedrich Gustav Gauß / Friedrich Silke // Vermessung Brandenburg. – 1999. – № 2. – S. 40-44.

233. Sonderungsplanverordnung. Ausfertigungsdatum: 02.12.1994 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/spv/BJNR370100994.html>.

234. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (WGV). Ausfertigungsdatum: 01.08.1951 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigvfg/BJNR515200951.html>.

235. Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern (GGV). Ausfertigungsdatum: 15.07.1994 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/ggv/BJNR160610994.html>.

236. Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (GBV). Ausfertigungsdatum: 08.08.1935 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de/gbvfg/BJNR706370935.html>.

237. Wieling H. Sachenrecht. Auflage: 5 / Hans Josef Wieling – Berlin : Springer, 2007. – 533 s.

238. Wittstock B. Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Preussischen Grundsteuerkatasters 1820-1945 / Bernhard Wittstock. – Berlin: Pro Business, 2001. – 512 s.

239. Zacher H. Der Sozialstaat als Aufgabe der Rechtswissenschaft / Hans F. Zacher // Rechtsvergleichung, Europarecht und Staatenintegration: Gedachtnisschr. für Leontin-Jean Constantinesco / Hans F. Zacher. – Köln; Berlin; Bonn; München: Heymann, 1983. – S. 943-979.

240. Zivilprozessordnung (ZPO). Ausfertigungsdatum: 12.09.1950 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/BJNR005330950.html>.

Наукове видання

ІВАНЕНКО Дмитро Дмитрович
МАРТИН Андрій Геннадійович

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

Монографія

Редактор – *Н. І. Гриценко*

Підп. до друку 30.10.2018.
Формат 60x84/16. Гарнітура OfficinaSerifCTT.
Папір офсетний. Друк офсетний. Ум. друк. арк. 10,23.
Ум. фарб.-відб. 10,23. Обл.-вид. арк. 9,03.
Тираж 300 пр. Вид. № 12.

Видавець і виготовлювач:
ВВП «Мрія». 40000, Суми, Кузнечна, 2.
Тел. 221-323, 679-215.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи: серія ДК, № 2765 від 15.02.2007.