

АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ПОЗЕМЕЛЬНОЇ КНИГИ В УКРАЇНІ ТА НІМЕЧЧИНІ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА

**Д.Д. ІВАНЕНКО, викладач кафедри теорії та історії
держави і права,
Сумський державний університет**

Стаття містить дослідження адміністративно-правового режиму поземельної книги в Україні та Німеччині. Розглядаються питання відомчої приналежності поземельної книги, структура та зміст зареєстрованих даних, коло осіб, уповноважених здійснювати реєстраційні записи.

Відомство Поземельної книги, Державний земельний кадастр, Державний кадастровий реєстратор, земельна ділянка, поземельна книга, службовець суду.

Чинне законодавство України передбачає реєстрацію земельних ділянок та реєстрацію прав на земельні ділянки. Державний земельний кадастр містить «технічну інформацію» про земельні ділянки, а Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – інформацію про речові права щодо земельних ділянок. Вказані реєстраційні процедури, на думку М.В. Шульги, не є тотожними, мають різну правову природу, провадяться різними державними органами, регулюються різними нормативно-правовими актами [1, с. 76].

Фундаментом системи реєстрації майнових прав щодо земельних ділянок у Німеччині та Україні є поземельна книга як публічний (офіційний) документ, що засвідчує правові відносини щодо земельної власності. Тому для вдосконалення державної системи реєстрації прав на нерухоме майно в Україні вважається за доцільне звернутися до позитивного досвіду Німеччини та порівняти правовий режим поземельних книг в Україні й Німеччині.

У вітчизняній правовій думці окремі аспекти правового режиму поземельної книги розглядали С.В. Гринько, В.М. Єрмоленко, П.Ф. Кулинич, В.І. Курило, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, М.В. Шульга. Серед німецьких науковців дане питання досліджували Вольфганг Брем, Ян Вільгельм, Йоахім Кунтце, Вольфганг Люке та інші. Проте спеціальної уваги порівняльно-правовому дослідженню адміністративно-правового режиму поземельної книги у реєстраційному провадженні щодо земельних ділянок не було приділено належної уваги.

Процедура державної реєстрації земельних ділянок врегульовується Законом України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. № 3613-VI [2] та постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [3]. Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Держателем Державного

земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Адміністратором Державного земельного кадастру є державне підприємство, яке належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає, що Поземельна книга є одним із документів, що створюється під час ведення Державного земельного кадастру. Тому державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття поземельної книги на таку ділянку з присвоєнням кадастрового номера. Причому реєстрація провадиться за місцем розташування такої ділянки Державним кадастровим реєстратором. Слід зазначити, що до поземельної книги заноситься інформація про технічні характеристики земельної ділянки, яка формується, а також зазначаються юридичні підстави внесення записів з додаванням електронних копій документів, що є підставою для внесення відомостей до поземельної книги.

До поземельної книги без подання заяви вносяться відомості про: 1) віднесення земельної ділянки до земель іншої адміністративно-територіальної одиниці; 2) зміну нормативної грошової оцінки земельної ділянки в результаті проведення нормативної грошової оцінки земель адміністративно-територіальних одиниць; 3) обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами; 4) власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; 5) затвердження документації із землеустрою та оцінки земель, на підставі якої внесено зміни до відомостей про земельну ділянку та/або нові (додаткові) відомості про земельну ділянку; 6) зареєстровані земельні ділянки, отримані в результаті інформаційної взаємодії між кадастрами та іншими інформаційними системами.

Поземельна книга ведеться у паперовій та електронній формі щодо кожної земельної ділянки. Первинною формою поземельної книги є електронна: результати землепорядкувальних робіт щодо формування земельної ділянки існують у формі електронного документа; відкриття поземельної книги здійснюється шляхом її формування із застосуванням програмного забезпечення Державного земельного кадастру з використанням даних електронного документа; поземельна книга засвідчується електронним цифровим підписом державного кадастрового реєстратора; не завірені електронним цифровим підписом записи поземельної книги в електронному формі вважаються недійсними. Поземельна книга в електронній формі ведеться операторами структурних підрозділів державного підприємства «Центр державного земельного кадастру».

Поземельна книга у паперовому форматі створюється на основі її електронної форми шляхом друку за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру. Кожна сторінка поземельної книги у паперовому форматі засвідчується підписом та скріплюється печаткою державного кадастрового реєстратора. Інакше записи у поземельній книзі у паперовому форматі є недійсними. Поземельна книга в паперовій формі ведеться територіальними органами Державного агентства земельних ресурсів України (далі – Держземагентство) [4, с. 27–28].

Невід'ємною складовою частиною поземельної книги є кадастровий план земельної ділянки – картографічний документ, який створюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру під час: 1) формування земельної ділянки; 2) надання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Кадастровий план земельної ділянки складається в електронній та паперовій формі у масштабі, який забезпечує обов'язкове чітке відображення відомостей, визначених Законом України «Про Державний земельний кадастр».

Оскільки поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, вона містить такі відомості про земельну ділянку: а) кадастровий номер; б) площа; в) місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця); г) склад угідь; ґ) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); д) нормативна грошова оцінка; е) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; є) відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; ж) кадастровий план земельної ділянки; з) дата державної реєстрації земельної ділянки; и) інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей; і) інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; ї) дані про бонітування ґрунтів.

Поземельна книга закривається, якщо державну реєстрацію земельної ділянки скасовано. У разі закриття поземельної книги Державний кадастровий реєстратор: 1) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в електронній (цифровій) формі електронну позначку про факт її закриття за власним електронним цифровим підписом; 2) проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в паперовій формі позначку про факт її закриття.

Внесення відомостей до поземельної книги здійснюється державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем. Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора та власну печатку. Він має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, про відмову у здійсненні таких дій. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора, пов'язану із здійсненням державної реєстрації земельних ділянок, забороняється.

Витяг з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру формується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру у двох примірниках, які підписує Державний кадастровий реєстратор та засвідчує свій підпис власною печаткою, а у разі, коли витяг надається в електронній формі, – посвідчує його власним цифровим підписом. Перший примірник витягу з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру надається заявникові, другий зберігається у відповідному територіальному органі Держземагентства. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку долучається

до поземельної книги. У разі коли витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку надається нотаріусом, перший примірник такого витягу залишається у справах нотаріуса, а другий передається протягом двох робочих днів територіальному органу Держземагентства для долучення до Поземельної книги.

Структура поземельної книги, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (Додаток 8), має наступний вигляд:

Титульний аркуш: Держземагентство або найменування його територіального органу, кадастровий номер, дата відкриття/закриття поземельної книги.

Зміст поземельної книги: кадастровий номер, вказуються назви розділів/документа поземельної книги.

Розділ 1. Загальні відомості: відомості про земельну ділянку (місце розташування, цільове призначення, площа, нормативна грошова оцінка, форма власності).

Розділ 2. Кадастровий план земельної ділянки та експлікація земельних угідь: кадастровий план земельної ділянки, умовні позначення, опис її меж, масштаб, розробник документації із землеустрою (найменування юридичної особи, прізвище та ініціали фізичної особи-підприємця), експлікація земельних угідь.

Розділ 3. Право власності, постійного користування. Запис про виникнення права: містить інформацію про власників (користувачів), відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно, відомості про документ, що посвідчує право.

Розділ 4. Оренда, суборенда містить інформацію про площу ділянки (га), що передана в оренду (суборенду), орендаря (суборендаря), відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно.

Розділ 5. Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження у використанні земельної ділянки: зазначається інформація про: вид земельного сервітуту, емфітевзис, суперфіцій, вид обмеження (обтяження) у використанні; площа, на яку поширюється сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження (обтяження) у використанні, гектарів; строк дії (постійний або строковий); відомості про підставу встановлення обмеження у використанні земельної ділянки (закон, нормативно-правовий акт, прийнятий відповідно до закону, договір, рішення суду); відомості про нотаріальне посвідчення (посвідчено, непосвідчено) тощо.

Розділ 5. Обмеження у використанні земельної ділянки: відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, що змінюється (достроково припиняється); відомості про державну реєстрацію змін (дострокового припинення) обмеження у використанні земельної ділянки.

Отже, поземельна книга в Україні перебуває у складі Державного земельного кадастру України, що свою чергу перебуває у компетенції центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Внесення відомостей до поземельної книги здійснюється державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем. До неї заноситься

інформація про технічні характеристики земельної ділянки що формується, зазначаються юридичні підстави внесення записів з додаванням електронних копій таких документів. «Ідентифікаційним» номером поземельної книги є кадастровий номер земельної ділянки, що присвоюється під час формування земельної ділянки.

Поземельна книга ведеться у паперовій та електронній формі щодо кожної земельної ділянки. Первинною формою є електронна. Поземельна книга в електронній формі ведеться операторами структурних підрозділів державного підприємства що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Поземельна книга в паперовій формі ведеться територіальними органами Держземагентства.

Реалізація державної політики у сфері реєстрації прав на нерухоме майно Німеччини належить до компетенції Федерального Міністерства Юстиції та захисту прав споживачів [5]. Підтвердженням цьому є «Закон про судоустрій» від 12 вересня 1950 р. [6]. Даний закон визначає систему судів загальної юрисдикції у Німеччині, де у складі місцевих судів діє окремий підрозділ – Відомство поземельної книги (далі – Відомство), що уповноважене законодавством вести поземельні книги. Також, § 1 Положення про порядок ведення поземельних книг [7] (далі – Положення) передбачає норму згідно з якою поземельна книга перебуває у виключній компетенції місцевих судів загальної юрисдикції, структурним підрозділом яких є Відомство (крім Землі Баден-Вюртемберг, де поземельна книга знаходиться у компетенції місцевих общин згідно з § 2 Положення). Безпосередньо функцію державної реєстрації прав щодо нерухомого майна до поземельної книги здійснює службовець суду Відомства поземельної книги на підставі § 3 абз. 1. Закону про службовців суду. Він перебуває на державній службі та має відповідний службовий ранг [8].

Поземельна книга у Німеччині, як публічна книга, офіційно засвідчує про фактичний юридичний стан правовідносин щодо земельної власності. Основна мета поземельної книги – створювати та забезпечувати надійну основу правовідносинам щодо 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.

Правовідносини з приводу реєстрації до поземельної книги базуються на нормах матеріального та формального (процесуального) права. Матеріальне право врегульовує питання щодо виникнення, зміни та припинення прав на земельні ділянки. Дане коло питань врегульовано §§873–1203 Німецького Цивільного Уложення (далі – НЦУ) [9] та додатковими законами. Формальне право регламентує діяльність реєструючого органу та процедуру реєстрації. Дане коло питань врегульовує Положення про порядок ведення поземельних книг та Інструкція про порядок виконання правил ведення поземельних книг [10]. Матеріальне та формальне право гармонійно доповнюють одне одного. Так, § 873 НЦУ для дійсної зміни речово-правового становища вимагає консенсусу між сторонами щодо речової угоди та внесення відповідних

відомостей до книги. Таким чином, реєстрація до поземельної книги розглядається як невід'ємна умова дійсності переходу прав [11, с. 1].

Поземельна книга у Німеччині ведеться у паперовій та електронній формі щодо кожної земельної ділянки. Первинною формою поземельної книги є електронна форма, що створюється за допомогою програмного забезпечення службовцем суду Відомства. Даний варіант поземельної книги зберігається у автоматизованому реєстрі власності (ALB). Паперова форма поземельної книги обов'язково ведеться на аркуші розміром 210 x 297 мм (формат А4) та зберігається у Відомстві при місцевих судах.

Для внесення реєстраційного запису уповноважені посадові особи повинні провести ряд обов'язкових юридичних процедур. Однією з найістотніших вимог поземельної книги є правильність (достовірність) змісту реєстраційного запису, що забезпечується обов'язковою перевіркою дійсності правової підстави при внесенні. У Німеччині дану функцію виконує нотаріус, який перевіряє форму і зміст зобов'язальної угоди між сторонами та розпорядчої угоди. Службовець Відомства перевіряє наявність тільки безпосередньої підстави переходу прав – розпорядчої угоди. При цьому будь-які зміни в поземельній книзі санкціонуються волею особи, чие внесення право підлягає зміні або переходу.

Занесені до поземельної книги реєстраційні записи перебувають у режимі презумпції законності зареєстрованих прав згідно з § 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 [12, с. 153].

Інструкція про порядок виконання правил ведення поземельних книг врегульовує питання щодо відкриття та закриття поземельної книги, а також визначає структуру кожної сторінки, правила внесення, зміни та скасування реєстраційних записів до поземельної книги, порядок доступу до поземельної книги землевпорядників, нотаріусів, адвокатів тощо. Згідно з вказаною Інструкцією структуру поземельної книги 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 «Спадова книга ділянки права забудови», при кондомініумі – «Часткова 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, що вносяться 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, узуплати, 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*: дана частина існує для запису іпотек, іпотечних боргів та боргових рент, включаючи віднесені до цих прав попередні записи.

Слід зазначити, що до поземельної книги, згідно з § 3 Положення не заносяться наступні земельні ділянки: земельні ділянки, що перебувають у державній власності, якщо вони не знаходяться у цивільному обігу, землі комун, церковних громад, монастирів, громадських шляхів сполучення, водостоки, шляхи залізничного сполучення.

Отже, поземельна книга у Німеччині перебуває у компетенції Федерального міністерства юстиції та захисту прав споживачів Німеччини. Внесення реєстраційних записів до поземельної книги щодо речових прав на земельні ділянки провадить службовець суду, який знаходиться на державній службі та має відповідний службовий ранг. До поземельної книги заноситься інформація про технічні характеристики земельної ділянки, власників, користувачів та третіх осіб, які пов'язані правовідносинами із земельною ділянкою. Зареєстровані записи поземельної книги перебувають у режимі презумпції законності зареєстрованих прав згідно з § 891 Німецького Цивільного Уложення та користуються режимом публічної довіри згідно з § 892 НЦУ.

Поземельна книга ведеться у паперовій та електронній формі. Електронний варіант поземельної книги зберігається у автоматизованому реєстрі власності (далі – ALB). Паперова форма поземельної книги ведеться на аркушах формату А 4 та зберігається у Відомстві поземельної книги при місцевих судах.

До поземельної книги заносяться тільки передбачені законом види прав. Правила ведення книги спрямовані на забезпечення достовірності записів про права. Дана вимога продиктована метою публічності та гласності змісту книг як єдиного і однозначного джерела інформації про правовідносини щодо земельної ділянки.

Таким чином, поземельна книга в Україні та Німеччині перебуває у компетенції урядових установ. Реєстрацію прав до книги здійснюють державні службовці. Структурно поземельна книга в Україні дуже схожа на поземельну книгу у Німеччині. Але в Україні завданням поземельної книги є *реєстрація земельної ділянки*, зазначення додаткової інформації про результати кадастрових робіт, юридичні правовідносини щодо земельної ділянки тощо. У Німеччині головне завдання поземельної книги – *реєстрація речових прав щодо земельної ділянки, створення та забезпечення надійної основи для правовідносин щодо обороту нерухомого майна*. Причому зареєстровані дані перебувають у режимі презумпції законності зареєстрованих прав, а зміст поземельної книги користується публічною довірою – добросовісний набувач може бути впевнений у тому, що поземельна книга реально відображає

сукупність існуючих прав щодо земельної ділянки. Такий стан справ пояснюється різною правовою природою суспільних інститутів, практикою правореалізації, рівнем розвитку відносин власності тощо.

Список літератури:

1. Шульга М.В. Реєстрація правопосвідчувальних документів у нотаріальній практиці / М.В. Шульга // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2013. – № 4(70). – С. 76–82.
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI // Офіційний вісник України. – 2011. – № 60. – Ст. 2405.
3. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 89. – Ст. 3598.
4. Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них / П. Кулинич. – К. : USAID, 2013. – 75 с.
5. Федеральне міністерство юстиції та захисту прав споживачів Німеччини : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.bmjv.de>.
6. Закон про судоустрій від 12 вересня 1950 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>.
7. Положення про порядок ведення Поземельних книг від 24 березня 1897 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>.
8. Закон про службовців суду від 5 листопада 1969 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>.
9. Німецьке Цивільне Уложення від 18 серпня 1896 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>.
10. Інструкція про порядок виконання правил ведення Поземельних книг від 8 серпня 1935 р. : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.gesetze-im-internet.de>.
11. Hartmut Schöner, Kurt Stöber Grundbuchrecht, Handbuch der Rechtspraxis Ausgabe: 14., neu bearb. München: C.H. Beck, 2008. – 1645 s.
12. Іваненко Д.Д. Організаційно-правові основи забезпечення принципу публічної довіри до змісту Поземельної книги у Німеччині / Д.Д. Іваненко // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2013. – № 22. – Ч. 1. – Т. 2. – С. 152–156. – (Серія «Право»).

Статья содержит исследование административно-правового режима поземельной книги в Украине и Германии. Рассматриваются вопросы ведомственной принадлежности поземельной книги, структура и содержание зарегистрированных данных, круг лиц, уполномоченных осуществлять регистрационные записи.

Ведомство Поземельной книги, Государственный земельный кадастр, Государственный кадастровый регистратор, земельный участок, поземельная книга, служащий суда.

The article contains research of the administrative and legal regime of the land book in Ukraine and Germany. Questions of affiliation land book, structure and contents of the recorded data, the persons authorized to carry out the registration are considered.

Department of the Land book, State land registry, State cadastral registrar, land parcel, land book, Senior Judicial Officer.