

СУДОВИЙ ЗАХИСТ ПРАВ, ПОРУШЕНИХ ВНАСЛІДОК ВІДМОВИ У РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА ЇХ ОБТЯЖЕННЯ

**Юрченко Е.С.,
магістр права**

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

В статті проаналізовано законодавчу базу та судову практику щодо деяких судових спорів, які виникають внаслідок відмови у реєстрації речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень. Розглянуто належні та ефективні способи захисту порушених прав. Проаналізовані поширені проблеми, які виникають внаслідок неправильного формулювання позовних вимог та обрання способу захисту. Розкрито зміст принципу невтручання у діяльність органів виконавчої влади в рамках досліджуваного питання. Зроблено висновки щодо ефективного вирішення судового спору та захисту порушених прав щодо відмови у державній реєстрації речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень.

Ключові слова: судовий захист прав, державна реєстрація, дискреційні повноваження, адміністративний позов, негаторний позов, позовні вимоги, спосіб захисту.

Юрченко Э.С. / СУДЕБНАЯ ЗАЩИТА ПРАВ, НАРУШЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОТКАЗА В РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИХ ОБРЕМЕНЕНИЯ / Киевский национальный университет им. Тараса Шевченко, Украина

В статье проанализирована законодательная база и судебная практика по некоторым судебным спорам, возникающим в результате отказа в регистрации прав на земельные участки и их обременений. Рассмотрены надлежащие и эффективные способы защиты нарушенных прав. Проанализированы распространенные проблемы, которые возникают в результате неправильной формулировки исковых требований и избрания способа защиты. Раскрыто содержание принципа невмешательства в деятельность органов исполнительной власти в рамках изучаемого вопроса. Сделаны выводы относительно эффективного решения судебного спора и защиты нарушенных прав касательно отказа в государственной регистрации прав на земельные участки и их обременений.

Ключевые слова: судебная защита прав, государственная регистрация, дискреционные полномочия, административный иск, негаторный иск, исковые требования, способ защиты.

Yurchenko E.S. / JUDICIAL PROTECTION OF THE RIGHTS VIOLATED BY THE DENIAL OF REGISTRATION OF LAND RIGHTS AND ENCUMBER / Taras Shevchenko National University of Kyiv, Ukraine

The paper considers and analyzes the legal framework and judicial practice for some litigation arising in consequence of the refusal of registration of land rights and their encumbrances. Examples of appropriate and effective ways to protect the violated rights of citizens as a result of the refusal of state registration of land rights and their encumbrances that have developed in the jurisprudence. The efficient types of evidence in disputes relating to the loss of documents of title to land. Analyzed common problems that arise as a result of improper wording of the claim and the election improper way of judicial protection. The content of the principle of non-interference in the activities of executive power within the test questions. Conclusions on effective dispute resolution and protection of violated rights as a result of denial of state registration of land rights and their encumbrances.

Key words: judicial protection of rights, state registration, discretionary powers, administrative action, claim, way protection.

Відповідно до Закону України від 01 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень з 01 січня 2013 року проводиться державним реєстратором прав на нерухоме майно органу державної реєстрації, а також нотаріусами як спеціальними суб'єктами, на яких покладено функції державного реєстратора [1].

На практиці існує декілька видів судових спорів, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на земельні ділянки та їх обтяження. До першої категорії можна віднести справи, пов'язані з відмовою у державній реєстрації.

Відповідно до положень ст. ст. 8, 9, 24 Закону орган державної реєстрації має право відмовити у державній реєстрації прав, про що приймає рішення. Дії або бездіяльність державного реєстратора, державного кадастрового реєстратора, нотаріуса, державного виконавця можуть бути оскаржені до суду (ч. 2 ст. 30 Закону).

Позивачі часто допускають помилки в формулюванні позовних вимог. Наприклад, визнати нечинним рішення органу реєстрації, зобов'язати відповідача зареєструвати речове право позивача. У задоволенні таких вимог суд відмовляє, мотивуючи тим, що суд не може втручатися у здійснення владних повноважень органами виконавчої влади, обґрунтовуючи це наступним чином:

«...Під дискреційними повноваженнями суд розуміє повноваження, яке адміністративний орган, приймаючи рішення, може здійснювати з певною свободою розсуду – тобто, коли такий орган може обирати з кількох юри-

дично допустимих рішень те, яке він вважає найкращим за даних обставин (Рекомендація Комітету Міністрів Ради Європи № R (80)2 стосовно здійснення адміністративними органами влади дискреційних повноважень, прийнята Комітетом Міністрів 11 березня 1980 року на 316-й нараді заступників міністрів).

Адміністративний суд, перевіряючи рішення, дію чи бездіяльність суб'єкта владних повноважень на відповідність закріпленим ч. 3 ст. 2 Кодексу адміністративного судочинства України критеріям, не втручається у дискрецію (вільний розсуд) суб'єкта владних повноважень поза межами перевірки за названими критеріями. Завдання адміністративного судочинства полягає не у забезпеченні ефективності державного управління, а в гарантуванні дотримання вимог права, інакше було б порушено принцип розподілу влади.

Відповідно до положень ст. 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи, зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Слід зазначити, що у суду відсутні повноваження на втручання в компетенцію державного органу в частині вимоги надання позитивного висновку щодо будь-якого питання, віднесеного до його компетенції, оскільки це мало б наслідком порушення принципу функціонального поділу єдиної системи державної влади в частині врівноваження повноважень владних суб'єктів шляхом розмежування предметів відання, що виключає можливість ущемлення або підкорення одних органів державної влади іншим.

Отже, визначення за владного суб'єкту питання щодо реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна та зобов'язання останнього внести до державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідні відомості про реєстрацію права власності, було б формою втручання у дискреційні повноваження органу реєстрації речових прав, що суперечить меті і завданню адміністративного судочинства...» [2].

Правильним формулювання позовних вимог буде: визнати протиправними дії, скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень, зобов'язати відповідача повторно розглянути заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. При такому формулюванні вимог суди, як правило, задовольняють повністю вимоги позивача, апеляційна інстанція залишає рішення без змін [3].

Започаткування в Україні земельно-реєстраційної реформи, пов'язаної з введенням з 1 січня 2013 року Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, загострило проблему визнання набутих у різні часи прав власності на земельні ділянки та підвищило інтерес до інституту визнання прав на землю як цивільно-правового способу їх захисту.

Як впливає зі ст. 392 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), невизнання права приватної власності на земельну ділянку може мати місце у випадку втрати документа, що засвідчує право власності [4]. До таких документів земельне законодавство відносить перш за все державні акти про право власності на земельну ділянку та деякі інші документи.

Згідно зі ст. 392 ЦКУ особа, чие право власності не визнається чи оспорується, або у разі втрати нею документа, що його посвідчує, має право пред'явити до суду позов про визнання права власності на це майно. Отже, закріпивши у ЦКУ зазначену норму, законодавець конкретизував коло підстав для застосування до речових прав такого загального способу захисту суб'єктивного цивільного права як визнання права.

Таким чином, вищевикладене дає підстави припустити, що у найближчі кілька років у зв'язку зі здійсненням земельно-реєстраційної реформи норми інституту визнання права власності на земельні ділянки активно використовуватимуться для цивільного захисту набутих прав власності на земельні ділянки їх власниками, судами та іншими органами влади України.

В процесі визнання права власності на земельну ділянку, правостановлюючі документи на яку втрачені, позивач повинен довести належність йому права власності на об'єкт, а також той факт, що його право власності на земельну ділянку кимось оспорується чи не визнається. Так у справі № 126/3719/13-ц Бершадського районного суду Вінницької області доказами належності позивачу права власності слугували:

«...розпорядження Бершадської районної державної адміністрації від 13 червня 2007 року за № 265 ОСОБА_1 являється власником земельної ділянки НОМЕР_1 кадастровий номер 0520483000:06:003:0374, площею 1.3122 га, у межах згідно з планом, яка розташована на території Маньківської сільської ради Бершадського району Вінницької області, призначеної для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що підтверджено копією державного акту про право власності на вказану земельну ділянку від 23 жовтня 2007 року серія ЯД №387274. Однак, оригінал державного акту власником було втрачено, про що зроблено оголошення в районній газеті «Бершадський край»...» [5].

Прикладом неналежного доведення права власності в судовому порядку та подальшого незадоволення позову в повному обсязі є Рішення Уманського міськрайон-

ного суду Черкаської області від 19 листопада 2013 року по справі № 705/6259/13-ц.

«... Як встановлено судом з матеріалів цивільної справи, позивач являється власником земельної ділянки площею 2,9036 га, розташованої на території Кочержинської сільської ради Уманського району, і це право відповідачем на даний час не оспорується і визнається. Позивач не надав суду доказів того, що відповідач раніше оспорував чи не визнавав право власності позивача на земельну ділянку, в результаті чого позивач змушена була звернутись до суду з позовом.

Позивач посилається на те, що має намір в подальшому розпорядитись належною їй земельною ділянкою, у зв'язку з чим звернулася до державного реєстратора з проханням зареєструвати за собою право власності на земельну ділянку, але державний реєстратор їй в цьому відмовив, так як відсутній оригінал державного акта на землю.

Позивач не надала суду доказів того, що вона у встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» порядку зверталась до органу державної реєстрації прав з приводу державної реєстрації її права на земельну ділянку, і органом державної реєстрації прав позивачу було відповідним рішенням відмовлено в такій реєстрації.

Представник позивача надала до суду лише відповідь з Реєстраційної служби Уманського міськрайонного управління юстиції від 11 листопада 2013 року, в якій зазначено, що відповідь надана позивачу на заяву від 05 листопада 2013 року без номеру, і вказана відповідь являється лише роз'ясненням тих випадків, коли може бути відмовлено у державній реєстрації прав. Проте така відповідь не являється офіційним рішенням про відмову в реєстрації прав на підставі належним чином поданої заяви про реєстрацію таких прав.

Стаття 60 ЦПК України визначає, що кожна сторона зобов'язана довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог, крім випадків, передбачених ст.61 ЦПК України, тобто за наявності підстав для звільнення від доказування.

Як зазначила позивач у позовній заяві, підстав для звільнення її від доказування у неї немає.

Враховуючи, що позивачем не доведено той факт, що її право власності на земельну ділянку кимось оспорується чи не визнається, не доведено той факт, що вона позбавлена реалізувати своє право власності на земельну ділянку у зв'язку із втратою правостановлюючого документу, тому позов задоволенню не підлягає...» [6].

Також варто звернути увагу на те, що при втраті правостановлюючого документу кращим способом захисту буде саме визнання речового права в судовому порядку (цивільне провадження), а не скасування рішення Реєстраційної служби про відмову у державній реєстрації права на земельну ділянку за мотивом ненадання йому втраченого позивачкою державного акту та зобов'язання Реєстраційної служби зареєструвати право позивача на земельну ділянку (адміністративне провадження). Вся суть в тому, що в цивільному праві ми захищаємо речові права особи на земельну ділянку, що є більш дієвим, ніж змушення посадових осіб до вчинення певних дій, що суперечить принципу невтручання в діяльність виконавчих органів, про який йшлося раніше [7].

В рамках цієї роботи ми розглянули два найпоширеніших види судових справ, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на земельні ділянки та їх обтяження, та можемо дійти до висновку, що основою для ефективного вирішення судового спору та захисту порушених прав внаслідок відмови у державній реєстрації речових прав на земельні ділянки та їх обтяження є правильне формулювання позовних вимог та обрання правильного способу захисту прав.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

2. Постанова Окружного адміністративного суду Автономної Республіки Крим від 26 лютого 2014 року по справі № 801/11500/13-а.
3. Ухвала Донецького апеляційного адміністративного суду від 11 березня 2014 року по справі № 805/18048/13-а.
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
5. Рішення Бершадського районного суду Вінницької області по справі № 126/3719/13-ц.
6. Рішення Уманського міськрайонного суду Черкаської області від 19 листопада 2013 року по справі № 705/6259/13-ц.
7. Постанова Луганського окружного адміністративного суду від 07 лютого 2014 року по справі № 812/10767/13-а.