

міни, дарування та ін.), то процедура оформлення правочину значно спрощується.

Нотаріус проводить державну реєстрацію прав:

– реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва (нотаріус, яким вчиняється така дія);

– у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва (нотаріус, яким вчинено таку дію) (Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 51. – Ст. 2035).

Законодавством передбачено взаємодію органів державної реєстрації прав та органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, у тому числі відомості які мають передаватися, підстави такої передачі тощо. На виконання цього принципу Кабінетом Міністрів України прийнято Постанову від 22 лютого 2012 року № 118 «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав», яка детально регламентує таку взаємодію. Постанова визначає процедуру надання: органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав інформації про зареєстровані земельні ділянки, необхідної для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; органом державної реєстрації прав органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформації про зареєстровані речові права на земельні ділянки, необхідної для ведення Державного земельного кадастру.

**Гальчинська Н. Ю.**

*Національний університет «Одеська юридична академія», викладач кафедри аграрного, земельного та екологічного права*

## **ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ТА ПРАВОВЕ ЗНАЧЕННЯ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ**

Поняття «земля» як об'єкта суспільних відносин широко вживається у чинному законодавстві, зокрема як «землі» та «земельні ділянки». Так, у п. 1 ст. 18 Земельного кодексу України (далі скорочено – ЗК) зазначається, що до земель належать усі землі в межах території України, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Перелік дев'яти категорій земель закріплено у ст. 19 ЗК, серед яких землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення названі як

окремий вид земель зі спеціальним правовим режимом використання та охорони. Вони за ст. 2 ЗК є самостійними об'єктами земельних відносин. При цьому у ч. 2 ст. 19 ЗК передбачено, що земельні ділянки кожної з категорій земель, які не надані у власність або у користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Виходячи з цих законодавчих приписів, можна стверджувати, що видовими чи спеціальними диференційованими об'єктами земельних правовідносин є категорії земель та земельні ділянки.

Термін «категорія» походить від грецького слова і означає висловлювання, ознака, сукупність ознак, а також групу осіб, предметів, явищ, об'єднаних спільністю певних ознак. Таке визначення є прийнятним і для розуміння терміну «категорія земель». Адже ні у попередньому, ні у чинному земельному законодавстві це поняття не визначено.

В теорії українського земельного права юридична сутність цього поняття недостатньо досліджена. Водночас на основі науково-теоретичного аналізу змісту норм і положень ЗК України щодо земель окремих категорій можна дійти висновку, що категорія земель – це не що інше, як об'єднання земельних ділянок за основним цільовим призначенням у відносно однорідну групу, яке здійснюється відповідно до закону на підставі рішень органів державної влади та місцевого самоврядування щодо надання, вилучення, викупу, відчуження земельних ділянок у власність чи користування, затвердження проектів землеустрою, а також створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення, обліковується у автоматизованій системі ведення державного земельного кадастру з метою забезпечення єдиного правового режиму земель тієї чи іншої категорії. Категорії земель зазначаються у Державних актах на право власності на землю та інших документах, що посвідчують права на землю та окремі земельні ділянки.

Поняття цільового чи основного цільового призначення земель як критерію поділу земель на категорії не є результатом наукового доробку вітчизняних вчених у галузі земельного права. Ретроспективний аналіз становлення та застосування цього словосполучення як юридичного терміну показує, що українське законодавство закріпило, а національні та деякі зарубіжні (Російська Федерація, Білорусь, Казахстан) доктрини земельного, екологічного, цивільного, господарського та інших галузей права сприйняли юридичну природу цільового призначення земель як аксіому у такому значенні і розумінні, як це було зроблено у теорії, законодавстві і практиці радянського земельного права без будь якого критичного аналізу чи переосмислення правової природи і юридичного значення такого поняття для регулювання земельних відносин в умовах земельної реформи і утвердження нового земельного правопорядку.

Відсутність у доктрині земельного права єдиного розуміння юридичної природи і значення основного цільового призначення земель негативно впливає на якість та ефективність земельно-правових норм, які мають закріплювати особливості правового режиму земель кожної з категорій. Теоретичний аналіз змісту ст. 19 ЗК показує, що класифікація земель на категорії проведена не за одним, а за декількома різними за змістом критеріями. У одних випадках такі категорії земель, як сільсько-господарського, лісгосподарського, природно заповідного фонду дійсно поділені за основним цільовим призначенням. Інші категорії земель виділені у окремий вид за суб'єктами використання чи розташованими на земельних ділянках об'єктами нерухомості, або природними об'єктами, або за територіальною ознакою (ст. 66 ЗК щодо земель промисловості, ст. 77 ЗК щодо земель оборони, ст. 38 ЗК щодо земель житлової і громадської забудови, ст. 23 Закону України «Про транспорт» щодо земель транспорту).

З точки зору наукового пізнання тих чи інших явищ застосування різних критеріїв до класифікації одного й того ж об'єкта дослідження не може вважатися достовірним і обґрунтованим, є помилковим і тому не відтворює дійсної суті того чи іншого об'єкта дослідження. Виходячи з цього, можна стверджувати, що закріплена у ЗК України класифікація землі як основного національного багатства на дев'ять самостійних категорій не можна вважати науково обґрунтованою з таких міркувань.

З доктринальних позицій сучасного земельного права не можна вважати переконливим виокремлення у самостійну категорію земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення з огляду на наступне. У ст. 65 ЗК, землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності. Критерієм для віднесення земель до правового режиму цієї категорії є факт надання земельних ділянок промисловим, транспортним та іншим підприємствам і організаціям.

Механічне запозичення з доктрини радянського земельного права ідеї про поділ земель спеціального призначення за цільовим призначенням на окремі види до загального поділу землі на окремі категорії має сьогодні зворотний ефект і не дозволяє розкрити правовий режим земель промисловості з урахуванням сучасних реалій у сфері використання та охорони земель в Україні. За чинним Земельним кодексом України правовий режим земель кожної з категорій має визначатися законом. Однак не всі категорії земель мають належне нормативно-правове забезпечення режиму їх використання та охорони.