

УДК 349.41  
DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2195/2025/2.130-3>

Олександра ВЕРГЕЛЕС, асп.  
ORCID ID: 0009-0008-7791-6574  
e-mail: [sasha29vergeles@gmail.com](mailto:sasha29vergeles@gmail.com)

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ, Україна

## ПРИНЦИПИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: НОРМАТИВНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

**Вступ.** Проаналізовано правове явище принципів державної реєстрації земельної ділянки. Зважаючи на актуальність теми, що спричинено розповсюдженням правовідносин із державної реєстрації земельних ділянок, аргументовано розкрито ознаки, поняття, ролі, класифікації і наведено перелік принципів окресленого правового явища.

**Методи.** Для підготовки статті використано загальнонаукові (аналіз, синтез, індукція, дедукція), евристичні (метод евристичних питань) і спеціальні (порівняльно-правовий і логіко-юридичний) методи наукового дослідження.

**Результати.** Шляхом використання методів наукового дослідження встановлено суттєві ознаки, поняття, джерела, роль, проведено класифікацію і виведено принципи державної реєстрації земельної ділянки.

**Висновки.** Принципам державної реєстрації земельної ділянки властиві суттєві ознаки, зокрема вираження загальнолюдських цінностей, основоположний і статичний характер, вплив на зміст права та на формування його норм, здійснення регулятивної функції, виникнення в результаті інтелектуальної і творчої діяльності людини. Роль досліджуваних принципів полягає у впливі на нормотворчість і реалізацію правових норм, установлення загального розуміння відповідного правового регулювання. До джерел принципів державної реєстрації земельної ділянки, окрім правових наук, можна віднести такі науки: геодезію, прикладну геодезію, економіку, екологію, соціологію, інформатику, геоінформатику, а також землеустрій. Для належного правового регулювання державної реєстрації земельної ділянки застосовуються різні принципи права, залежно від сфери їхньої дії, зокрема: загальні (верховенство права, законність); міжгалузеві (діють одночасно в декількох галузях права); галузеві (принципи земельного права України); правового інституту державної реєстрації земельної ділянки (пропорційності та захисту персональних даних).

**Ключові слова:** принципи державної реєстрації земельної ділянки, державна реєстрація земельної ділянки, земельна ділянка, державний кадастровий реєстратор, сертифікований інженер-землевпорядник, принципи земельного права України.

### Вступ

*Передумови, актуальність і мета дослідження.* Державна реєстрація земельної ділянки є однією з найпоширеніших земельно-правових процедур. У 2024 році було внесено інформацію до Державного земельного кадастру про 722,4 тис. земельних ділянок. Загалом Державний земельний кадастр містить інформацію про більше ніж 25 млн земельних ділянок (Публічний звіт..., 2024). Зважаючи на ці статистичні дані, державна реєстрація земельної ділянки становить підвищений інтерес для наукового дослідження.

У науці земельного права України принципи земельного права досліджували В. І. Андрейцев, О. І. Байк, Г. І. Балюк, А. П. Гетьман, В. М. Єрмоленко, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко, М. В. Шульга та інші вчені. Однак опубліковані наукові роботи не розкривають принципів державної реєстрації земельної ділянки як правового явища.

**Мета роботи:** визначення ознак, з'ясування ролі, проведення класифікації та формулювання переліку принципів державної реєстрації земельної ділянки. Наукові висновки статті можуть бути використані в подальших доктринальних дослідженнях (у науці земельного права України), під час нормотворчості й реалізації відповідних правових норм у сфері державної реєстрації земельної ділянки.

### Методи

Для підготовки статті авторка застосувала загальнологічні методи наукового пізнання: аналіз (системний аналіз); синтез (інформаційний синтез); дедукцію та індукцію; евристичний метод наукового дослідження (метод евристичних питань); спеціальні методи наукових досліджень – порівняльно-правовий і логіко-юридичний.

### Результати

У статтях 1 та 24 Закону України "Про Державний земельний кадастр" від 7 липня 2011 р. (далі Закон)

зазначено, що державна реєстрація земельної ділянки як діяльність із ведення Державного земельного кадастру (далі кадастр), відповідно до розділу IV Закону, полягає у внесенні відомостей до кадастру про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера і здійснюється державним кадастровим реєстратором (далі реєстратор) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Стаття 3 Закону містить основні (базові) принципи кадастру, які застосовуються до державної реєстрації земельної ділянки.

У статті 4 Закону вказано, що для регулювання відносин, які виникають під час ведення кадастру, застосовуються правові норми, серед іншого – Конституції України від 28 червня 1996 р. (далі Конституція України), Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. (далі ЗК України) та Закону. Ці нормативно-правові акти містять правові норми-принципи, які мають застосовуватися відповідно до правового явища державної реєстрації земельної ділянки.

У статті 5 Закону, яка містить 7 частин, законотворець закріпив загальні засади ведення кадастру. Оскільки державна реєстрація земельної ділянки є діяльністю з ведення кадастру, то до неї як до правового явища (з погляду науки онтології права як розділу філософії права) та інституту земельного права (у структурі земельного права, що включає поділ на галузь, підгалузь, інститут і норму) (Цвік, Петришин, & Авраменко, 2009, с. 244–253), також застосовуються засади, які зазначені у статті 5 Закону.

На державну реєстрацію земельної ділянки також поширюються особливі принципи земельного права, які притаманні лише цьому інституту права ("інститут права як визначена правовим режимом система правових норм, яка регулює групи суспільних відносин через застосування галузевого методу регулювання для

© Вергелес Олександра, 2025

досягнення спільної мети"), але не закріплені ні у ЗК України, ні у Законі (Драгомерецький, 2021, с. 21).

Суттєвими ознаками всіх принципів права і, відповідно, принципів державної реєстрації земельної ділянки як правового явища є те, що вони виражають загальнолюдські цінності, мають загальний характер, впливають на визначення змісту системи права і формування його норм (правотворчу діяльність), є більш незмінюваними порівняно з нормами права, мають регулятивну функцію (Ключковський, 2024, с. 125). Принципи права мають бути (і загалом є) загальнодоступними для розуміння та застосування учасниками правовідносин на побутовому рівні для формування належної правової поведінки, хоча й потрібно зважати на те, що закріплені принципи права в законодавстві не можуть бути передбачуваними настільки, щоб урегулювати всі можливі варіанти поведінки особи (Штефан, 2023, с. 165). На думку А. М. Мірошніченка, виділення принципів права є суб'єктивним (Мірошніченко, 2021, с. 109). Авторка статті погоджується із цією позицією, оскільки принципи є продуктом інтелектуальної і творчої діяльності людини, – такий умовивід також можна вважати ознакою принципів (Сліпчишин, 2024, с. 163). Принципи права вирізняються значною динамікою розвитку відповідно до еволюції суспільних відносин (Петечел, 2024, с. 333), а тому вони не можуть (і не мають), згідно зі своєю правовою природою, бути всебічно нормативно врегульованими в чинному законодавстві України.

Згідно із загальним ученням про теорію права, принцип права є основоположною думкою, вихідною вимогою, ідеєю, засадою, які визначають зміст, сутність і спрямованість права (або ж правового регулювання) (Козюбра, 2015, с. 66–68). На думку С. П. Погребняка, принципи права означають його "дух". Для підтвердження своєї позиції вчений зацітував суддью Верховного Суду Ізраїлю М. Чешіна щодо принципів права: "Усе це – принципи, цінності, доктрини – є *prima facie* (на перший погляд) над правовими, але вони слугують якорем для права – для кожного закону – і жоден закон не може бути переказаний без них. Закон без такого якоря схожий на будинок без фундаменту; позаяк він не може встояти без нього, те ж саме й закон, який спирається сам на себе, схожий на повітряний замок" (Матат, 2017, с. 52). Для застосування норми права як соціальної норми особа має керуватися більш загальними соціальними регуляторами; принцип права, завдяки своєму походженню, є необхідною нормою-принципом, що полегшує застосування норм права. Принципи права є продуктом людської діяльності, а їхнє першоджерело можна знайти у релігії, моралі, мистецтві (Козюбра, 2015, с. 66–68), а також економіці, політиці (Колодій, 2012, с. 42) – основних сферах буття суспільства (матеріально-економічна, соціальна, політична та духовні сфери) (Дольська, 2012, с. 62–126). Через власну особливу правову природу принципи не мають трьохелементної структури норми права (Цвік, Петришин, & Авраменко, 2009, с. 197). Принципи права є абстрактними та мінливими (залежать від розвитку суспільства), що ускладнює їх застосування під час реалізації права, оскільки вони виникають спочатку в інших сферах суспільного життя, є суб'єктивними, відрізняються прямою відсутністю санкції за порушення норм-принципів і можуть не переходити з рівня правосвідомості до правореалізації (Колодій, 2012, с. 44). Ці висновки про правову природу принципів права застосовуються до поняття принципів земельної права,

зокрема й принципів державної реєстрації земельної ділянки (Мірошніченко, 2013, с. 27), тому що принципи, які визначені у ЗК України, Законі, указують на спрямованість правового регулювання щодо ведення кадастру та здійснення державної реєстрації земельної ділянки.

До джерел принципів державної реєстрації земельної ділянки як правового феномена можна віднести такі науки (додатково до правових): геодезію (загалом) і прикладну геодезію, яка, зокрема, спрямована на вирішення завдань із вимірювання у різних галузях господарства за допомогою використання методів і техніки геодезії (Могильний, 2002); економіку (дослідження відносин щодо використання землі як засобу виробництва) (Сидорченко, 2016, с. 152); екологію, соціологію (Ступень, Дудич, & Дудич, 2020, с. 9); інформатику, геоінформатику (як наукову дисципліну) (Зацерковний, 2016, с. 8), інші геологічні науки, землеустрій як складник суспільного способу виробництва щодо організації землі як засобу виробництва (Мірошніченко, 2013, с. 267–270).

Роль принципів права, що також стосується принципів державної реєстрації земельної ділянки, полягає в тому, що вони впливають на нормотворчість як діяльність щодо розроблення та підготовки нормативно-правових актів і реалізацію правових норм як правомірну правову поведінку учасників суспільних відносин. Також вони мають на меті встановити для учасників правовідносин загальне розуміння спрямованості та застосування норм відповідного правового регулювання (Цвік, Петришин, & Авраменко, 2009, с. 197–198). Принципи права впливають на сприйняття права загалом як явища реальності та загальносоціальної цінності. Як зазначає науковиця О. О. Уварова, часто в повсякденному житті особа може використовувати не норму законодавства, а принцип права – цього зазвичай достатньо для того, щоб норма права була реалізована (напр. принцип законності, коли особа, не знаючи детальної правової норми й нормативно-правового акту, у якому вона закріплена, усвідомлює та передбачає необхідність належної підготовки документів для здійснення державної реєстрації земельної ділянки) (Уварова, 2012, с. 87). Споріднену позицію висловлювала науковиця С. С. Осадчук, яка зазначала, що принципи права як цінність, на яку орієнтується суспільство, і які є базовими ідеями та положеннями, впливають ефективніше на поведінку осіб, ніж конкретні правові приписи (Осадчук, 2012, с. 32–33). Принципи права впливають на правову поведінку (складник правосвідомості) і саму правосвідомість як знання, думки, судження, системи цінностей, можливості самостійно регулювати власну юридично значущу поведінку; як вираження ідей і положень, за допомогою яких людина розуміє правову дійсність (Логвиненко, 2021, с. 284) учасників правовідносин щодо державної реєстрації земельної ділянки, що важливо, оскільки правова норма є ефективною тоді, коли особа дотримується певних вимог, тобто має правомірну правову поведінку (Стрибко, & Бойченко, 2020, с. 259). Принципи права потрібні для формування єдиної практики реалізації норм права (Перепелюк, 2019, с. 153).

Найчастіше принципи права класифікують за певними критеріями, які також застосовуються для класифікації принципів державної реєстрації земельної ділянки.

Відповідно до критерію *нормативного принципу*, принципи можуть бути закріплені прямо (найчастіше) у нормативно правових актах, зокрема у випадку з

державною реєстрацією земельної ділянки в ЗК України або Законі, або існувати на рівні ідеї (правосвідомість) (також їх визначають як такі, що існують у непрямій або латентній формі (Козюбра, 2015, с. 78)). До останніх належить, зокрема, справедливість. Хоча не безпосередньо, однак принципи права, які існують на рівні ідеї, також застосовуються у правотворчості й реалізації норм права під час державної реєстрації земельної ділянки. Наприклад, під час здійснення державної реєстрації земельної ділянки деякі кадастрові реєстратори можуть відмовляти у внесенні відомостей про земельну ділянку в кадастр, якщо в межах ділянки, яку планують зареєструвати, є інша земельна ділянка (або її частина) – так звана "накладка", незважаючи на причини виникнення такої "накладки" та її розмір. У літературі описуються два підходи державних кадастрових реєстраторів щодо розв'язання такої проблеми: "жорсткий" (коли реєстрація не буде проведена в будь-якому разі за виникнення "накладки") та "ліберальний" (коли реєстрація земельної ділянки може бути проведена, якщо розмір "накладки" не перевищує певні значення або причиною "накладки" є вже зареєстровані ділянки в кадастрі). Отже, зважаючи на відсутність прямої вимоги, що закріплена в нормативному регулюванні (щодо деталей відмови в державній реєстрації земельної ділянки), державний кадастровий реєстратор повинен користуватися принципом справедливості – відсутність законодавчої вимоги має наслідком можливість здійснення реєстрації земельної ділянки, якщо "накладка" утворюється з незалежних від заявника причин, а також має братися до уваги необхідність економії ресурсів і часу (Морозов, 2021; Форум землевпорядників, 2020; Принцип екстериторіальності..., 2020).

Відповідно до змісту, виділяють принципи загальносоціальні та спеціально-юридичні. До перших відносять ті принципи, які відображають тенденції суспільного розвитку, зокрема демократизм, гуманізм, справедливість, екологізацію, інформатизацію (Крусян, 2023, с. 129). До другої категорії відносять принципи верховенства права, рівності перед законом, невідворотності відповідальності та інші (Теорія держави та права, 2016). Обидві категорії принципів застосовуються до державної реєстрації земельної ділянки, наприклад, для дотримання строків або інших законодавчих вимог. Принципи права втілюються у правовій поведінці учасників правовідносин щодо державної реєстрації земельної ділянки, що підкреслює не лише їхню теоретичну цінність, а й важливість для реалізації норм права (Захаркевич, 2012, с. 168).

На думку вченого М. І. Козюбри, відповідно до критерію сфери дії визначаються принципи основоположні, загальні, міжгалузеві, галузеві, принципи підгалузей та інститутів права (Козюбра, 2015, с. 70).

До основоположних принципів права як ідей, на яких будується право як соціальний регулятор, відносять справедливість, рівність, свободу (повага до та непорушність прав людини), гуманізм (людина як найвища цінність) (Козюбра, 2015, с. 70–72). Хоча вони прямо не закріплені в нормативно-правових актах, проте є основою для правотворчості та застосування права, а тому мають застосовуватися і до правового феномена державної реєстрації земельної ділянки.

Щодо іншої категорії, дослідники визначають загальні принципи права, зокрема такі, як правова визначеність, пропорційність, добросовісність, розумність. Вони діють у всіх галузях та інститутах права

України, зокрема, застосовуються до державної реєстрації земельної ділянки (Козюбра, 2015, с. 73–76).

До міжгалузевих принципів права відносять ті, які можуть бути застосовані в кількох його галузях. У науці земельного права деякі науковці визначають принципи пріоритету вимог екологічної безпеки, що також є принципом екологічного права України (Шульга, 2023, с. 13; Мірошніченко, 2013, с. 29). До міжгалузевих принципів земельного права та державної реєстрації земельної ділянки також можна віднести деякі інші принципи екологічного, цивільного й адміністративного права. До основних принципів екологічного права, які є міжгалузевими (з урахуванням того, що земля є природним об'єктом), належать: 1) поєднання раціонального використання, відтворення та охорони природних ресурсів; 2) комплексне поєднання природо-користування і природоохоронної діяльності; 3) поєднання заходів стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони природних ресурсів (Резворович, 2022, с. 24; Гетьман, 2013, с. 15–20); 4) охорона навколишнього природного середовища й використання природних ресурсів, зважаючи на антропогенну змінюваність територій; 5) збереження просторової та видової різноманітності й цілісності природних об'єктів і комплексів; 6) узгодження екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства на основі поєднання наукових знань (Краснова, & Краснова, 2021, с. 27).

Принципом адміністративного права, який є міжгалузевими і застосовується до державної реєстрації земельної ділянки як земельної процедури, зокрема діяльності державного кадастрового реєстратора як державного службовця (відповідно до ст. 9 Закону (Про державний земельний кадастр, 2011), є принцип належного врядування, який включає принципи ефективності, підзвітності (відповідальності), прозорості (Мельник, & Бевзенко, 2014, с. 81–89).

Принципи цивільного права застосовуються до державної реєстрації земельної ділянки, коли державним кадастровим реєстратором є сертифікований інженер-землевпорядник (далі СІЗ) (Деякі питання реалізації пілотного проекту..., 2025), а правовідносини між замовником землевпорядної документації та СІЗ виникають на підставі договору. До таких принципів належать: юридична рівність учасників, вільне волевиявлення, децентралізація і диспозитивність (Яновицька, & Кучер, 2014, с. 14–19).

Галузеві принципи земельного права України притаманні лише для цієї галузі права, індивідуалізуючи її серед інших (Цвік, Петришин, & Авраменко, 2009, с. 204). Вони визначені у статті 5 ЗК України (Земельний кодекс України, 2001). Однак у науці земельного права існують різні погляди щодо того, чи всі з перелічених принципів дійсно можна вважати принципами. На думку науковця А. М. Мірошніченка, можна виділити два галузевих принципи земельного права України: раціонального використання земель і пріоритету вимог екологічної безпеки (Мірошніченко, 2021, с. 109). На думку І. І. Каракаша, до спеціальних принципів земельного права слід віднести принципи раціонального використання земель, пріоритету вимог екологічної безпеки й використання земель для сільсько-господарського виробництва, здійснення контролю за використанням та охороною земель, платності їх використання, забезпечення захисту прав фізичних та юридичних осіб на землю (Шульга, 2023, с. 11–15). На думку О. Г. Боднарчук, К. М. Васківської, А. П. Гаврилішина, принципами земельного права слід

вважати: правову рівність форм власності на землю; державне управління земельним фондом; багатоманітність форм землекористування; раціональне використання і охорону земель; цільове використання землі; пріоритетність сільськогосподарського використання земель; здійснення контролю за використанням і охороною земель (Боднарчук, Васьківська, & Гаврилішин, 2021, с. 17–18). На думку О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинської, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк, можна виділити загальні (поєднання особливостей використання землі як територіального базису природного ресурсу й основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави; невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами й територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель; пріоритет екологічної безпеки) і спеціальні (пріоритет екологічного благополуччя навколишнього середовища в процесі використання земель; пріоритет інтересів Українського народу як суб'єкта права власності на землю відповідно до ст. 13, 14 Конституції України; цільове і раціональне використання земель; нормативне встановлення правового режиму земель відповідних категорій; державний контроль за використанням та охороною земель; пріоритетність земель сільськогосподарського призначення порівняно з іншими категоріями земель; реальність і гарантування прав суб'єктів права на землю) принципи земельного права (Баїк та ін., 2021, с. 23–33). Сучасний юридичний дискурс свідчить про відсутність однозначного підходу до визначення принципів земельного права України. Визначення принципів земельного права не є предметом цієї статті, однак є необхідним для розуміння принципів державної реєстрації земельної ділянки. На нашу думку, для визначення принципів потрібно проаналізувати та врахувати положення юридичних наук (теорії права, земельного, цивільного, адміністративного, екологічного права), а також економіки, екології, ґрунтознавства. Однак при виділенні принципів потрібно зважати на особливу правову природу землі як об'єкта правовідносин для запобігання надмірному цивілістичному підходу до регулювання земельних правовідносин (Харитонова, & Григор'єва, 2023, с. 192). Наразі авторка може виділити такі галузеві принципи земельного права України:

1) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва;

2) забезпечення раціонального використання та охорони земель;

3) пріоритет вимог екологічної безпеки.

4) принцип прозорості – для забезпечення суб'єктами владних повноважень доступності інформації щодо можливості та стану реалізації земельних прав особами;

5) принцип цифровізації – для забезпечення земельних прав осіб важливо запроваджувати новітні цифрові технології, де це доцільно та можливо.

Принципи державної реєстрації земельної ділянки є принципами відповідного правового інституту. Принципи підгалузеві та інститутів права є окремою правовою категорією, оскільки застосовуються для реалізації норм права, що регулюють однорідні суспільні відносини в межах галузей права (у випадку цього дослідження – земельного права України як галузі права).

Закон у статті 3 визначає принципи кадастру, а у статті 5 – загальні засади ведення кадастру. І принципи, і засади застосовуються до правового явища державної реєстрації земельної ділянки. У сучасному юридичному дискурсі питання розмежування принципів і засад у різних галузях права не є однозначним; хоча воно не досліджується в цій роботі, однак короткі висновки авторки необхідні для розуміння застосування принципів і засад ведення кадастру для регулювання державної реєстрації земельної ділянки. На думку Н. М. Бакаянової, принципи та засади є різними поняттями. Зокрема, принципи регулюють загальні ідеї, положення, а засади – як загальні ідеї, так і їхні деталі (Бакаянова, 2016, с. 23). З іншого боку, А. О. Полянський, досліджуючи розмежування принципів і засад кримінального провадження, указав, що ці поняття є тотожними (Полянський, 2017, с. 115). У своєму дисертаційному дослідженні засад (принципів) цивільного законодавства О. В. Басай зазначав, що поняття ідей права, принципів права і засад законодавства не є тотожними, однак є синонімічними, тому, на його думку, допускається взаємозаміна цих понять за потреби (Басай, 2014, с. 7). На нашу думку, за аналізом статей 3 і 5 Закону, гіпотеза та диспозиція норм-принципів і норм, що закріплюють засади ведення кадастру, відрізняються. Якщо принципи регулюють загальні ідеї існування кадастру, то засади – одну з ознак поняття кадастру, а саме регулювання ведення кадастру; зміст положень статті 5 є деталізованим (регламентують питання носіїв, на яких ведеться кадастр, власності на кадастр, порядку ведення кадастру, програмного забезпечення). Отже, принципи кадастру та засади його ведення є подібними, але різними правовими явищами, які однаково застосовуються для регулювання державної реєстрації земельної ділянки.

Водночас аналізовані статті Закону не позбавлені недоліків, адже деякі положення фактично дублюють одне одне (у ст. 3 Закону вказано, що кадастр базується на обов'язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти, а в ч. 1 ст. 5 – що ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру). З погляду нормотворчої техніки ці дублювання спричиняють надмірний тягар для учасників відповідних правовідносин під час застосування таких норм.

Принципи, на яких ґрунтується ведення кадастру та які закладені у статті 3, не є чіткими та однозначними з погляду мови права (Балинська, 2021, с. 80), тому що деякі з них мають подібний зміст, наприклад: 1) обов'язковість внесення до кадастру відомостей про всі його об'єкти; 2) об'єктивність, достовірність і повнота відомостей у кадастрі; 3) внесення відомостей до кадастру виключно на підставі й відповідно до Закону; 4) відкритість і доступність відомостей кадастру, законність одержання, поширення та зберігання такої інформації; 5) безперервність внесення до кадастру відомостей про об'єкти кадастру, що змінюються; 6) документування всіх відомостей кадастру – усі вони означають необхідність внесення до кадастру всієї передбаченої законом інформації. На думку авторки, указані принципи є вираженням різними судженнями принципу законності. Імовірно, така деталізація спричинена тим, що в період підготовки Закону існували проблеми внесення інформації про земельну ділянку до кадастру, які були спричинені загалом відсутністю інформації або її навмисним знищенням (Національне агентство з питань

запобігання корупції, 2021, с. 47). Одним із негативних наслідків деталізації також може бути надмірне навантаження на суб'єктів тлумачення норм права.

Принцип єдності методології ведення Державного земельного кадастру є важливим, оскільки існує проблема застосування різних методик сертифікованими інженерами-землевпорядниками, що впливає на точність вимірювань і відображення даних у кадастрі (20 років Державній геодезичній референційній системі..., 2024).

Окрім зазначених вище, також можна виокремити інші інституційні (підгалузеві) принципи державної реєстрації земельної ділянки:

1) пропорційності та мінімалізації інформації – отримання і внесення лише тих даних під час державної реєстрації земельної ділянки, які вимагаються чинним українським законодавством;

2) захист персональних даних – землекористувач або землевласник повинні розуміти, як використовуються їхні дані під час державної реєстрації земельної ділянки. Учасники правовідносин (державний кадастровий реєстратор, а також СІЗ) не повинні вимагати ті дані, які не передбачені чинним законодавством України, а також мають видаляти персональні дані, які не потрібні для здійснення реєстрації і в яких закінчився строк зберігання (Бем, 2021, с. 49).

Деякі автори виділяють щодо реєстраційних процедур принципи територіальності та заявницький принцип реєстраційної діяльності (Желінський, 2020, с. 9–11). Відповідно до Закону та п. 111 Постанови № 1051 (Про затвердження Порядку ведення Державного..., 2012), здійснення державної реєстрації відбувається лише після подання заяви землекористувачем або землевласником. Згідно з пп. 12 п. 6 Постанови № 1051, Поземельна книга в електронному вигляді відкривається державним кадастровим реєстратором, який був обраний програмним забезпеченням випадково; відповідно до п. 116 Постанови № 1051, внесення відомостей або змін до відомостей про зареєстровану земельну ділянку здійснюється державним кадастровим реєстратором, який був обраний програмним забезпеченням кадастру випадково (принцип випадковості).

Оскільки ці норми прямо передбачені в нормативно-правових актах та імперативно встановлюють обов'язки учасників правовідносин, то авторка не підтримує позицію щодо необхідності виділення таких принципів державної реєстрації земельної ділянки як найбільш загальних вимог до відповідних правовідносин (Цвік, Петришин, & Авраменко, 2009, с. 197).

#### Дискусія і висновки

До державної реєстрації земельної ділянки, як і будь-якого іншого правового явища, застосовуються принципи права, що сприяє ефективній реалізації норми права щодо державної реєстрації, зокрема чіткому розумінню основних загальних вимог, якими мають керуватися учасники відповідних правовідносин. Принципи права впливають на правову поведінку та правосвідомість особи, що підвищує ефективність правореалізації.

Поняття принципів державної реєстрації земельної ділянки складається із суттєвих ознак, які не відрізняються від суттєвих ознак інших правових явищ: основоположний загальний характер, регулятивна функція, вплив на формування правових норм, відсутність трьохелементної структури норм-принципів, створення в результаті інтелектуальної та творчої діяльності людини.

Головна роль принципів права, як і функція права загалом, полягає у впливі на правотворчість установлення розуміння щодо правильного застосування норм права на правову поведінку особи, формування правомірної поведінки, що сприятиме ефективному виконанню норм права.

Принципи можна класифікувати за різними критеріями, як-от нормативного принципу, змісту, сфери дії. Майже всі принципи права, окрім тих, які стосуються окремих галузей та інститутів права, застосовуються до державної реєстрації земельної ділянки. До принципів державної реєстрації земельної ділянки як інституту права можна віднести принципи пропорційності та мінімалізації інформації і захисту персональних даних.

**Джерела фінансування.** Це дослідження не отримало жодного гранту від фінансової установи в державному, комерційному або некомерційному секторах.

#### Список використаних джерел

- AgroPolit.com. (2020, 10 червня). *Принцип екстериторіальності: як відбувається державна реєстрація земельної ділянки з 10 червня 2020 року*. <https://agropolit.com/blog/389-printsip-eksteritorialnosti-yak-vidbuvatimetsya-derjavna-reyestratsiya-zemelnoyi-dilyanki-z-10-cherვნya-2020-roku> [https://vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc54/part\\_1/25.pdf](https://vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc54/part_1/25.pdf)
- Баїк, О. І., Бобко, У. П., Долинська, М. С., Дутко, А. О., & Павлюк, Н. М. (2021). *Земельне право*. О. І. Баїк (Ред.). Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету "Львівська політехніка". [https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4349/1/14.09.2021\\_%D0%97%D0%95%D0%9C%D0%95%D0%9B%D0%AC%D0%9D%D0%95%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9E/\\_%D0%94%D0%9E%D0%94%D0%A0%D0%A3%D0%9A%D0%A3.pdf](https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4349/1/14.09.2021_%D0%97%D0%95%D0%9C%D0%95%D0%9B%D0%AC%D0%9D%D0%95%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9E/_%D0%94%D0%9E%D0%94%D0%A0%D0%A3%D0%9A%D0%A3.pdf)
- Бакаянова, Н. М. (2016). Основи, засади та принципи адвокатури: співвідношення понять. *Наукові праці НУ ОЮА*, 20–25. <https://web.archive.org/web/20200506203539/http://npnuola.onua.edu.ua/index.php/1234/article/download/480/458>
- Балинська, О. М. (2021). *Проблеми тлумачення правових норм*. Львівський державний університет внутрішніх справ. [https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4092/1/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%A2%D0%BB%D1%83%D0%BC%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC\\_%D0%91%D0%B0%D0%BB/%D0%B8%D0%BD.pdf](https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4092/1/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%A2%D0%BB%D1%83%D0%BC%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC_%D0%91%D0%B0%D0%BB/%D0%B8%D0%BD.pdf)
- Басай, О. В. (2014). *Загальні засади (принципи) цивільного законодавства України* [Авторф. дис. д-ра юрид. наук, Національний університет "Одеська юридична академія"]. <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/0848e39f-d3bc-43e5-b56b-a998673f45a6/content>
- Бем, М., & Городиський, І. (2021). *Захист персональних даних: правове регулювання та практичні аспекти*. Рада Європи. [https://ombudsman.gov.ua/storage/app/media/uploaded-files/Handbook\\_Pers\\_Data\\_Protect\\_2021.pdf](https://ombudsman.gov.ua/storage/app/media/uploaded-files/Handbook_Pers_Data_Protect_2021.pdf)
- Боднарчук, О. Г., Васильківська, К. М., & Гаврилішин, А. П. (2021). *Земельне право. Серія "На допомогу студенту УДФСУ"*, т. 85. Університет ДФС України. [https://fpk.in.ua/images/biblioteka/4bac\\_pravo/Zemelne-pravo.pdf](https://fpk.in.ua/images/biblioteka/4bac_pravo/Zemelne-pravo.pdf)
- Верховна Рада України. (2001). *Земельний кодекс України*. Закон України № 2768-III від 25.10.2001. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
- Верховна Рада України. (2011). *Про Державний земельний кадастр*. Закон України № 3613-VI від 07.07.2011. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
- Гетьман, А. П. (Ред.). (2013). *Екологічне право*. Право. [https://www.fpk.in.ua/images/biblioteka/3FMB\\_Pravo/ekolohichne-pravo-1.pdf](https://www.fpk.in.ua/images/biblioteka/3FMB_Pravo/ekolohichne-pravo-1.pdf)
- Драгомерецький, М. М. (2021). Міжгалузеві інститути права: правова природа та підходи до розуміння. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер. Юриспруденція*, 53, 21–25. <https://vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc53/5.pdf>
- Дольська, О. О. (2012). *Філософія сучасного суспільства*. НТУ "ХПІ". [https://web.kpi.kharkov.ua/philosophy/wp-content/uploads/sites/124/2024/10/Filosofia\\_suchasnoho\\_suspilstva.pdf](https://web.kpi.kharkov.ua/philosophy/wp-content/uploads/sites/124/2024/10/Filosofia_suchasnoho_suspilstva.pdf)
- Желінський, В. М. (2020). Поняття та види спеціальних принципів реєстраційної діяльності Міністерства юстиції України. *Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень*, 31(70), 7–12. [https://juris.vernadskyjournals.in.ua/journals/2020/3\\_2020/4.pdf](https://juris.vernadskyjournals.in.ua/journals/2020/3_2020/4.pdf)
- Захаркевич, Т. С. (2012). *Правова поведінка та основоположні принципи права*, 166–170. <https://nasplib.isofts.kiev.ua/server/api/core/bitstreams/bfdefca9-e51d-400e-92ee-038b48b785d0/content>
- Зацерковний, В. І., Тішаєв, І. В., Віршило, І. В., & Демидов, В. К. (2016). *Геоінформаційні системи в науках про Землю*. НДУ ім. М. Гоголя. <http://hydrogeology.univer.kharkov.ua/wp-content/uploads/2020/04/%D0%93%D0%B5%D0%BE%D1%96%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC-%D0%9B%D0%B5%D0%BA%D1%86%D1%96%D1%8F.pdf>





Zatserkovnyi, V. I., Tishaiev, I. V., Virshylo, I. V., & Demydov, V. K. (2016). *Geoinformation Systems in Earth Sciences*. Mykola Hohol National University [in Ukrainian]. <http://hydrogeology.univer.kharkov.ua/wp-content/uploads/2020/04/%D0%93%D0%B5%D0%BE%D1%96%D0%BD%D1%84%D0%BE/%D1%80%D0%BC-%D0%9B%D0%B5%D0%BA%D1%86%D1%96%D1%8F.pdf>

Zhelinskyi, V. M. (2020). Concepts and Types of Special Principles of Registration Activities of the Ministry of Justice of Ukraine. *Theory and History*

*of State and Law; History of Political and Legal Doctrines*, 31(70), 7–12 [in Ukrainian]. [https://juris.vemadskyjournals.in.ua/journals/2020/3\\_2020/4.pdf](https://juris.vemadskyjournals.in.ua/journals/2020/3_2020/4.pdf)

Отримано редакцією журналу / Received: 15.09.25  
Прорецензовано / Revised: 21.09.25  
Схвалено до друку / Accepted: 25.09.25

Oleksandra VERHELES, PhD Student  
ORCID ID: 0009-0008-7791-6574  
e-mail: sasha29vergeles@gmail.com  
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

## PRINCIPLES OF STATE REGISTRATION OF LAND PARCELS: REGULATORY AND LEGAL ASPECTS

**Background.** *This paper analyzes the legal principles governing state registration of land parcels. Considering the relevance of the topic, which is caused by the widespread nature of state registration of land parcel legal relations, the author reasonably reveals the features, concepts, roles, classifications, and the list of principles of the mentioned legal phenomenon.*

**Methods.** *The research employed general scientific methods (analysis, synthesis, induction, and deduction), heuristic methods (the heuristic questioning method), and specialized methods (comparative-legal and logical-legal) of scientific research.*

**Results.** *The study identified the key features, concepts, sources, classifications, and principles underlying the state registration of land parcels.*

**Conclusions.** *The principles governing state registration of land parcels embody fundamental characteristics such as universality, normative influence, stability, regulatory function, and intellectual origin. They play a crucial role in shaping law-making processes and the implementation of legal norms, providing a coherent understanding of the relevant regulatory framework. In addition to legal sciences, the sources of the principles governing the state registration of land parcels can include the following sciences: geodesy, applied geodesy, economics, ecology, sociology, computer science, geo-informatics, as well as land management. For proper legal regulation of state registration of the land parcel, various principles of law are applied, depending on the scope of their action, in particular, general principles (rule of law, legality, etc.), intersectoral principles (which operate simultaneously in several branches of law), sectoral principles (principles of land law of Ukraine), and principles of the legal institution of state registration of land parcels (principles of proportionality and protection of personal data).*

**Keywords:** *principles of state registration of land parcels, state cadastral registrar, certified land surveyor, land law of Ukraine, regulatory framework.*

Автор заявляє про відсутність конфлікту інтересів. Спонсори не брали участі в розробленні дослідження; у зборі, аналізі чи інтерпретації даних; у написанні рукопису; в рішенні про публікацію результатів.

The author declares no conflicts of interest. The funders had no role in the design of the study; in the collection, analyses or interpretation of data; in the writing of the manuscript; in the decision to publish the results.