

## 32 / З ПРАКТИКИ НОТАРІУСА

*Вікторія НІКІТЕНКО*

Оренда землі: нотаріальне посвідчення та державна реєстрація

## 36 / РЕСКОМЗЕМ АР КРИМ РОЗ'ЯСНЮЄ

Чому громадяни плутають скасування платних послуг з безкоштовною приватизацією

## 37 / ДО УВАГИ ФЕРМЕРІВ

37 Рішення щодо земель за межами населеного пункту приймає райдержадміністрація без погодження із сільською радою

38 Як переоформити право власності при зміні голови фермерського господарства

38 Земельну ділянку ОСГ може використовувати лише фізична особа

## 39 / ЗАПИТУВАЛИ — ВІДПОВІДАЄМО

39 Підставою для видачі держакта може бути рішення зборів засновників юридичної особи

40 Власнику паю за його заявою можуть виділити земельну ділянку для ОСГ

40 Право оренди може успадковуватися

41 Земельна ділянка і земельна частка (пай) — поняття різні

42 Власники земельних часток (паїв) мають отримати земельні ділянки в натурі

43 Як правонаступнику здійснити переоформлення державного акта на земельну ділянку

## 44 / ЩО НОВОГО У 2013-МУ?

За Держземагентством залишиться функція державної реєстрації земельної ділянки



# ОРЕНДА ЗЕМЛІ: НОТАРІАЛЬНЕ ПОСВІДЧЕННЯ ТА ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ


**Вікторія НІКІТЕНКО,**  
приватний нотаріус  
Києво-Святошинського  
районного  
нотаріального округу



**ЗНАЧНА ЧАСТИНА  
ВЧИНЮВАНИХ МНОЮ  
НОТАРІАЛЬНИХ ДІЙ —  
ПОСВІДЧЕННЯ ДОГОВОРІВ,  
ПРЕДМЕТОМ ЯКИХ  
Є ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА.  
ЦЕ СТАЛО ПРИЧИНОЮ  
МОГО НЕАБІЯКОГО  
ЗАЦІКАВЛЕННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИМИ  
ПРАВОВІДНОСИНАМИ.  
ВИЯВЛЕННЯ КОЛІЗІЙ НОРМ  
ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА  
ТА ЇХ БЕЗПОСЕРЕДНЄ  
ПОРУШЕННЯ ЗУМОВИЛО  
НАПИСАННЯ ЦЬОЇ СТАТТІ.**

Однак, до листопада 2003 року частиною третьою статті 13 цього Закону було встановлено, що договір оренди земельної ділянки посвідчується нотаріально за її місцезнаходженням:

- на строк до 5 років — за бажанням однієї зі сторін договору;
- на строк більше 5 років — в обов'язковому порядку.

 **Економити на державній платі не рекомендуємо**

**Я**к відомо, оренда землі — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Спеціальним законом, який регулює орендні відносини, є Закон України «Про оренду землі» (далі — Закон). Згідно з ним договір оренди землі укладається у письмовій формі та за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально. Відповідно до ст. 209 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) правочин, який було вчинено у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін.

У жовтні 2003 року був прийнятий Закон «Про оренду землі» в новій редакції, який набув чинності в листопаді цього ж року. Цим Законом, чинним на сьогодні, вже не передбачалося обов'язкового нотаріального посвідчення будь-яких договорів оренди землі.

Проте, у Господарському кодексі України аж до 09.07.2009 року (ч. 2 ст. 290) ще містилася вимога нотаріального посвідчення договору оренди землі. Відповідно до цієї норми до липня 2009 року оренда земельної ділянки без договору, укладеного в письмовій формі, посвідченого нотаріально та зареєстрованого в установленому законом порядку, не допускалася (звісно, це стосувалося лише випадків оренди землі у сфері господарювання). Отже, тривалий час існувала неузгодженість нормативно-правових актів та розмежування сфер їх регулювання.

Єдиною незмінною вимогою при укладанні договорів оренди землі є їх письмова форма. Звісно, нотаріальне посвідчення договору оренди має свої переваги, тому економити на державному миті (державній платі) не рекомендуємо.



### Витяг з Поземельної книги не містить повної інформації

Останнім часом при затвердженні проекту відведення земельної ділянки з метою надання її в оренду місцеві ради здебільшого прописують у своїх рішеннях «...укласти договір оренди в письмовій формі та посвідчити нотаріально...». У разі, якщо все ж таки буде прийнято рішення про необхідність нотаріального посвідчення договору оренди землі, то нотаріусу сторонами цього договору необхідно надати низку документів з певною інформацією, зокрема, оцінку земельної

ділянки, документи, які підтверджують правоздатність та дієздатність орендаря й орендодавця, документи щодо повноважень представників сторін, висновок

про наявні (відсутні) обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки тощо, та сплатити державне мито, яке вираховується за таким принципом:

*1% від суми договору, тобто орендна плата за весь період дії договору (орендна плата визначається від нормативної грошової оцінки земельної ділянки),*

або

*0,01% від вартості земельної ділянки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності та відображеної у Звіті з експертної грошової оцінки земельної ділянки. Вид застосованої оцінки визначається сторонами договору.*

Більшість вищезазначеної інформації має міститися у витязі з Поземельної книги, однак, практика показує, що наданий районним відділом земельних ресурсів витяг з Поземельної книги не містить повної інформації.

Згідно з ч. 7 ст. 5 Закону «Про оцінку земель» та ч. 4 ст. 201 Земельного кодексу України експертна грошова оцінка земельних

ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, окрім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами. Зазначеною статтею винятки зроблено лише для випадків визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок.



### Передати в оренду можна лише земельну ділянку, яка може бути об'єктом оренди

Типова форма договору оренди земельної ділянки затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220. Для його законності необхідне додержання всіх правових вимог і порядку укладення, передбаченого законодавством України. Загальні вимоги щодо змісту договору оренди землі містяться у ст. 15 Закону «Про оренду землі». Насамперед слід звернути увагу на досить значний перелік істотних умов, що повинні бути обов'язково зазначені у такому договорі, адже

відсутність хоча б однієї з них є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до статей 203, 215 ЦК України. Отже, істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору;
- орендна плата (із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за несплату);
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;
- умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови та строки передачі земельної ділянки орендарю;
- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;

- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін.

Також необхідно враховувати, що згідно з ч. 4 ст. 15 Закону «Про оренду землі» невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) в її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки або виділення земельної ділянки (її частини), межі якої не встановлено в натурі (на місцевості)).

При передачі в оренду земельних ділянок із земель приватної власності без зміни її цільового призначення розроблення проекту відведення не вимагається (Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок»), а, отже, і змінюється комплектність додатків до договору. До того ж, вимоги територіальних органів земельного ресурсів стосовно надання обмінних файлів при

здійсненні державної реєстрації договорів оренди із земель приватної власності суперечать діючим нормативно-правовим актам за умови реєстрації такої земельної ділянки раніше.

Крім загальних вимог, які відповідно до чинного законодавства мають бути визначені у договорі оренди землі, за згодою сторін можуть бути установлені й факультативні умови, а саме: здійснення заходів щодо охорони та поліпшення об'єкта оренди, порядку вико-

нання зобов'язань сторін, страхування об'єкта оренди тощо.

В оренду може бути переданий лише індивідуально визначений об'єкт, оскільки істотними умовами договору є його кадастровий номер, місце розташування, розмір та площа. Таким чином, передача в оренду земельної частки (паю) можлива лише після виділення її в натурі й отримання у вигляді конкретної ділянки, яка відповідно до закону може бути об'єктом оренди.



**Договір оренди земельної ділянки підлягає реєстрації лише у Книзі записів про державну реєстрацію державних актів...**

ку державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 № 2073, і здійснювалася виконавчим комітетом сільської, селищної або міської ради, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями за місцем розташування земельної ділянки.

З прийняттям у липні 2004 року Верховною Радою України Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», який набув чинності у серпні того ж року, державна реєстрація договорів оренди здійснювалася ДП «Центр державного земельного кадастру» у Книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі.

Разом з тим, постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 № 2073 діяла аж до 2011 року, що також неоднозначно сприймалося органами місцевого самоврядування та деякими орендарями.

Сьогодні реєстрація договорів оренди землі здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «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 № 1021. При цьому державна реєстрація договору оренди земельної ділянки із земель державної та комунальної власності здійснюється одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки територіальними органами Держземагентства. Державна реєстрація договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється після державної реєстрації земельної ділянки.

**Отже, договір оренди земельної ділянки не реєструється в Державному реєстрі правочинів, а підлягає реєстрації лише у Книзі записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі.** Для здійснення держреєстрації договору оренди земельної ділянки необхідно подати, крім документів, передбачених вищезазначеною постановою, сам договір оренди у трьох оригінальних примірниках.

Разом з тим, з набранням чинності 01.01.2013 року низки норм, пов'язаних із реєстрацією прав на нерухоме майно, у тому числі і на земельні ділянки, державна реєстрація здійснюватиметься вже не договору, а права оренди, яке виникатиме в орендаря за таким договором.

**З**гідно зі ст. 18 Закону «Про оренду землі» договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації, яка є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту виникнення або припинення права оренди земельних ділянок. Ось тут і виникає плутанина між державною реєстрацією договору оренди земельної ділянки у Книзі записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі і державною реєстрацією договорів у Державному реєстрі правочинів, який, до речі, запрацював з 2004 року, тобто набагато пізніше за Закон «Про оренду землі».

До серпня 2004 року державна реєстрація договору оренди землі проводилася відповідно до Поряд-





**При посвідченні договору оренди земельної ділянки необхідно звертати увагу на її цільове призначення**

**Н**асамкінець хочу звернути увагу колег на той факт, що при посвідченні договору оренди земельної ділянки, крім викладеного вище, необхідно обов'язково звертати увагу на її цільове призначення. На жаль, у своїй практиці я стикнулася з випадками неправильного застосування норм закону. Так, відповідно до ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» особисте селянське господарство (далі — ОСГ) — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. **Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.**

Незважаючи на це, більшість підприємств провадять свою діяльність на орендованих земельних ділянках із цільовим призначенням — для ведення ОСГ. З цього приводу мною було направлено лист до Державного агентства земельних ресурсів України щодо надання

роз'яснень з цього питання, на що я отримала таку відповідь: «Земельним кодексом України та Законом України «Про особисте селянське господарство» не передбачено передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення юридичним особам у власність або в оренду для ведення особистого селянського господарства».

Також мною було знайдено лист Комітету з питань аграрної політики та земельних відносин Верховної ради України від 03.08.06 № 14-13-2/5762 щодо передачі в оренду земельних ділянок, наданих у власність громадянам для ведення особистого підсобного господарства. У листі викладено, зокрема, таке: «у відповідності зі статтею 19 Земельного кодексу України головним критерієм класифікації земель є їх основне цільове призначення, що впливає на зміст прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин. Згідно зі статтею 22 цього Кодексу земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть надаватися громадянам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Тобто, передача в оренду земельних ділянок, наданих у власність громадянам для ведення особистого селянського господарства, юридичним особам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва провадиться в межах однієї категорії земель без зміни їх цільового призначення, оскільки зміна відбувається лише при віднесенні земель до тієї

чи іншої категорії земель. З огляду на вищевикладене, Комітет вважає, що громадяни, у власності яких є земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, можуть надавати їх в оренду юридичним особам, без зміни цільового призначення земель, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва».

Як на мене, то автор цього листа не врахував, що цільове призначення земельної ділянки — це використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку (ст. 1 Закону України «Про землеустрій»), і що цільове призначення «для ведення особистого селянського господарства» не є тотожним призначенню «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва». Крім того, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 № 502 «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» зміні підлягає саме цільове призначення земельної ділянки, а не категорія землі.

Територіальні ж органи земельних ресурсів, не зважаючи на відповідні роз'яснення Держземагентства, застосовують норми законодавства на свій розсуд. Тому трапляються прикрі випадки засвідчення вірності копії зареєстрованого в органах земельних ресурсів договору оренди земельної ділянки, призначеної для ведення ОСГ, орендарем якої є юридична особа.



# ЧОМУ ГРОМАДЯНИ ПЛУТАЮТЬ СКАСУВАННЯ ПЛАТНИХ ПОСЛУГ З БЕЗКОШТОВНОЮ ПРИВАТИЗАЦІЄЮ

Останнім часом до органів земельних ресурсів у Криму надходить усе більше заяв громадян щодо безоплатної приватизації земельних наділів. Це пов'язано з тим, що жителі півострова сприйняли урядову постанову № 808 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» як таку, згідно з якою земельні ділянки можна приватизувати безкоштовно. Між тим, голова Рескомзему Олександр Чабанов зазначив, що відповідно до постанови лише деякі адміністративні послуги територіальні органи земельних ресурсів надають громадянам безкоштовно.

Керівник земельного комітету запропонував заявникам розібратися передусім у термінах. У Земельному кодексі термін «безоплатна приватизація» означає право кожного громадянина України один раз отримати наділ із земель державної або комунальної власності відповідного призначення безкоштовно. Тобто, громадянин не платить місцевим радам гроші за землю, це не викуп землі, а її безкоштовна передача. При цьому послуги з виготовлення земельної документації для оформлення держакта, реєстрація наділу — це платні процедури.

«Безкоштовна приватизація» в контексті постанови Кабінету Міністрів України № 844 означала, що не тільки ділянка передавалася безкоштовно, а й земельпорядна документація виготовлялася за бюджетні гроші, людина нічого не сплачувала. Сьогодні ця постанова вже не діє.

«Безкоштовні послуги», які введені в дію з 10 жовтня, означають, що громадяни не платитимуть гроші в територіальні органи земельних ресурсів при реєстрації держактів. При цьому робота ліцензованих підприємств з виготовлення земельпорядної документації залишається платною. Постановою № 808 скасовано більшість платних послуг.

Землевпорядники Криму проводять роз'яснювальну роботу стосовно того, що на сьогоднішні безкоштовними послугами є: видача виписки з Поземельної книги, за що раніше потрібно було сплатити за преїскурантом цін — 71 грн; державна реєстрація земельної ділянки, вартість якої була 93 грн, державного акта на право власності на земельну ділянку, держакта на право постійного користування земельною ділянкою (досі доводилося сплачувати 102 грн) та державна реєстрація права власності на земельну ділянку у разі на-

## ● РЕСКОМЗЕМ АР КРИМ РОЗ'ЯСНЮЄ

буття її на підставі цивільно-правового договору про її відчуження або свідоцтва про право на спадщину, що коштувало 97 гривень. Також безкоштовними сьогодні є: державна реєстрація договору оренди (суборенди) земельної ділянки (її частини) та відповідні зміни до нього, договору про розірвання договору оренди (суборенди) земельної ділянки (за колишніми розцінками — 129 грн); державна реєстрація обмежень у використанні ділянки, земельного сервіту, емфітевзису, суперфіцію та їх припинення (вартість цих робіт була 97 грн); перевірка файлу обміну даними про результати робіт із землеустрою в електронному вигляді, за що раніше потрібно було сплатити 60 гривень. Наразі загальна сума скорочення вартості адміністративних послуг для громадян становить 649 гривень.

Натепер платними залишилися такі послуги: видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, викопіювання зі схеми економіко-планувальної зони (для громадян — 32 грн, для суб'єктів господарювання — 70 грн); довідка про кількісну характеристику земельної ділянки, поділ меж земель між власниками і користувачами (21 грн); довідка про якісну характеристику ґрунтів (21 грн); заміна держакта, у разі його псування або втрати, за бажанням власника (182 гривні).





## Рішення щодо земель за межами населеного пункту приймає райдержадміністрація без погодження із сільською радою

Статтею 12 Земельного кодексу України визначено повноваження сільських, селищних та міських рад у галузі земельних відносин, а саме:

- а) розпорядження землями територіальних громад;
- б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
- в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- г) вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- г) викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
- д) організація землеустрою;
- е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- е) здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
- ж) обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
- з) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу;
- и) встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;
- і) інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;

На території Переріслянської сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області фермерське господарство «Доброселя» має в оренді терміном на 49 років земельну ділянку площею 19,0610 га для ведення фермерського господарства за межами населеного пункту с. Перерісль. Договір оренди укладено з Надвірнянською РДА.

Нині фермерське господарство виявило бажання провести паювання цієї земельної ділянки між членами фермерського господарства.

Дайте, будь ласка, відповідь, чи потрібно в такому випадку рішення сільської ради про погодження надання дозволу на паювання.

А також дайте відповідь: які документи повинні представити члени фермерського господарства, що підтверджують їх приналежність до родичів фермера відповідно до ст. 3 Закону України «Про фермерське господарство»?

**Василь НЕПЕЛЯК,**  
сільський голова

- ї) внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;
- й) вирішення земельних спорів;
- к) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Разом з тим, до сьогодні розмежування земель державної і комунальної власності не проведено, а тому пунктом 12 Перехідних положень Земельного кодексу України до проведення такого розмежування визначено повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Так, відповідно до зазначеного пункту 12 до розмежування земель державної та комунальної власності **повноваження щодо розпорядження землями** (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзацах другому та четвертому цього пункту) **в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради з урахуванням вимог абзацу третього цього пункту, а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.**

Враховуючи вищевказане та норму частини другої статті 19 Конституції України, за якою 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, рішення про паювання земель фермерського господарства, розташованих за межами населеного пункту, приймається районною державною адміністрацією без погодження із сільською радою.

Щодо документів, які мають надати члени фермерського господарства для підтвердження свого відношення до рідні або членів сім'ї голови цього господарства, то такими документами можуть бути свідоцтво про шлюб, свідоцтво про народження та інші документи, визначені чинним законодавством.

**Ф**ермерське господарство є юридичною особою — суб'єктом підприємницької діяльності, яке створене громадянами, що виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для цих цілей.

Головою фермерського господарства є його засновник або інша визначена в статуті особа.

Для зміни голови фермерського господарства потрібно внести зміни до статуту фермерського господарства. Зміни до установчих документів юридичної особи, в тому числі до статуту фермерського господарства, підлягають державній реєстрації згідно зі статтею 29 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців».

Відповідно до статті 31 Земельного кодексу України землі фермерського господарства можуть складатися із:

**З**емельні ділянки надавалися працівникам соціальної сфери та пенсіонерам з їх числа з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» відповідно до заяв цих осіб. Нагадаємо, що відповідно до Закону України «Про особисте селянське господарство»:

*«Особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.*

*Діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності».*

## Як переоформити право власності при зміні голови фермерського господарства

Як переоформити Державний акт на право власності на земельну ділянку для ведення фермерського господарства видано його голові. Як переоформити цей акт при змінні керівника фермерського господарства?

**Сергій**

- а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- б) земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Якщо громадянин отримав у власність земельну ділянку для ве-

дення фермерського господарства, будучи його головою, а на сьогодні він склав повноваження голови, але залишився членом цього господарства, то переоформлювати державний акт на право власності на земельну ділянку не обов'язково. У випадку, якщо такий громадянин припинив членство у фермерському господарстві, він має переоформити право власності на фермерське господарство як юридичну особу. Однак у межах чинного мораторію на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва, до яких відноситься і земля фермерського господарства, переоформити право власності неможливо. За таких обставин узаконити користування землею фермерське господарство може шляхом укладання договору оренди землі або договору емфітевзису.

## Земельну ділянку ОСГ може використовувати лише фізична особа

Як зареєструвати договори із власниками землі — працівниками соціальної сфери?

**Фермерське господарство «Баркософт Агро»**  
м. Хмельницький

Крім того, пунктом 15 Перехідних положень Земельного кодексу України встановлено, що до 1 січня 2013 року не допускається:

*«б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на міс-*

*цевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб».*

Отже, враховуючи викладене вище, використовувати земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» може лише фізична особа, яка буде вирощувати на ній сільськогосподарську продукцію для задоволення особистих потреб. На такій земельній ділянці не може вирощуватися товарна сільськогосподарська продукція і використання її юридичною особою не допускається.





## ПІДСТАВОЮ ДЛЯ ВИДАЧІ ДЕРЖАКТА МОЖЕ БУТИ РІШЕННЯ ЗБОРІВ ЗАСНОВНИКІВ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ

**З**аповнення державного акта на право власності на земельну ділянку здійснюється відповідно до Інструкції «Про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою», затвердженої наказом Держкомзему від 22.06.2009 № 325. Зокрема, пунктом 2.3 цієї Інструкції передбачено, що:

«У рядку «і на підставі» вказуються назва, дата і номер документа, який є підставою набуття права на земельну ділянку; найменування органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, рішення суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди)».

У вашому випадку підставою видачі державного акта буде рішення зборів засновників МПП «Барвінок», оформлене протоколом. Якщо засновниками є фізичні особи, то територіальний орган земельних ресурсів може вимагати нотаріально засвідчити справжність підпису таких громадян.



Доброго дня, редакціє! Я є передплатником вашого журналу.

У зв'язку із виникненням складнощів з оформленням земельної ділянки та відмови у її державній реєстрації, прошу надати роз'яснення щодо такої не стандартної ситуації.

З 24 березня 2006 року мале приватне підприємство «Барвінок» є власником земельної ділянки у м. Гайворон з цільовим призначенням «під розміщення будівлі по наданню побутових послуг», площею 334 кв. м, що підтверджується державним актом на право власності.

На ділянці знаходиться нежитлова будівля. Фізична особа (яка є одним із засновників вищезгаданої юридичної особи) в рахунок погашення боргу за договором позики на підставі протоколу зборів засновників та акта приймання-передачі «збрала» будівлю та земельну ділянку в юридичної особи за борги та отримала на себе свідоцтво на право власності на будівлю. Другому засновнику дісталось інше майно. Спорів з розподілом не виникло.

На сьогодні МПП «Барвінок» знаходиться на стадії ліквідації.

Тепер, у зв'язку із переходом права власності на будівлю до іншої особи, виникла потреба переоформити державний акт на земельну ділянку на фізичну особу, тобто на мене.

Після розроблення документації із землеустрою відділ Держкомзему у Гайворонському районі відмовив у видачі акта та вимагає рішення сесії міськради як підставу для його видачі.

10 липня 2012 р. я звернувся у міську раду, про що 18 жовтня було винесене рішення про відмову у передачі мені ділянки з посиланням на 122 ст. ЗКУ, оскільки це не є їхньою компетенцією.

Дайте, будь-ласка, відповіді на такі запитання:

Чи є правомірними відмови міської ради та міського відділу Держкомзему?

Якого саме змісту має бути рішення міської ради, якщо передача ділянки фактично відбувається з приватної власності у приватну? Чи є це компетенцією міської ради?

Якими будуть мої подальші дії для отримання (заміни) Державного акта на право приватної власності на вищезгадану земельну ділянку?

**Руслана МОВЧАН**

Гайворонська міська рада в цьому випадку не може приймати рішення про передачу земельної ділянки у власність громадянину, оскільки відповідно до Земельного кодексу таке рішення може бути прийнято лише щодо комунальних або державних земель у межах населеного пункту. Тому

відмова міської ради є правомірною.

Щодо відмови Гайсинського управління земельних ресурсів видати державний акт, то в цьому випадку така відмова є неправомірною.

До речі, про це неодноразово роз'яснювалося Держземагентством.



Підкажіть, будь-ласка, чи можливо в межах колективного сільськогосподарського підприємства виділити в натуру (на місцевість) земельну частку (пай) для ведення особистого селянського господарства.

**Наталія АЛЕНІНА**

**Ч**астиною другою статті 121 Земельного кодексу України встановлено, що розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

## ПРАВО ОРЕНДИ МОЖЕ УСПАДКОВУВАТИСЯ

**Ч**астиною першою статті 7 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців — до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

Враховуючи наведене, дружина, як спадкоємець і як особа, яка використовувала орендовану земельну ділянку разом з орендарем, має право на переукладення з нею договору оренди на тих же умовах.

Крім того, серед нотаріусів є практика включення до спадщини також і права оренди земельної ділянки з відображенням цього в свідоцтві про право на спадщину.

## ВЛАСНИКУ ПАЮ ЗА ЙОГО ЗАЯВОЮ МОЖУТЬ ВИДІЛИТИ ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ДЛЯ ОСГ

Відповідно до статті 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» підставами для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власником земельних часток (паїв) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації.

Особи, власники сертифікатів на право на земельну частку (пай), які виявили бажання одержати належну їм земельну частку (пай) в натурі (на місцевості), подають до відповідної сільської, се-

лищної, міської ради чи районної державної адміністрації заяву про виділення їм земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). У цій же заяві вони мають зазначити, для яких цілей бажають виділити свою земельну частку (пай) в натурі (на місцевості) — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, якщо самі не бажають використовувати таку земельну ділянку, або ж для ведення особистого селянського господарства, якщо використовуватимуть її самостійно і вирощуватимуть сільгосппродукцію для власних потреб.



Майже п'ять років Біленьківська селищна рада є передплатником журналу «Землевпорядний вісник». Неодноразово на його сторінках знаходили вичерпні відповіді на складні питання землекористування. На сьогодні виникло також запитання, на яке не знаємо відповіді. То будемо Вам вдячні, якщо і цього разу отримаємо на нього відповідь.

Помер орендар земельної ділянки Віктор С. Земельна ділянка надана в оренду в 2003 році. На ній розташована тимчасова споруда — торговий павільйон загальною площею 45 кв. м (заєреєстроване право власності відсутнє). У торговому павільйоні дружина померлого Валентина С. займалася підприємницькою діяльністю.

Таким чином:

- договір оренди втратив чинність;
- право власності на павільйон відсутнє;
- площа павільйону більше 30 кв. м.

Яким чином Валентина С. може подовжити (укласти) договір оренди на земельну ділянку на своє ім'я?

Як діяти селищній раді в разі неможливості подовжити (переоформити) договір оренди?

Які перспективи судового розгляду цього питання?

**Ігор НІКУЛОЧКІН,**  
селищний голова

смт Біленьке  
Краматорського району  
Донецької області



## ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА І ЗЕМЕЛЬНА ЧАСТКА (ПАЙ) — ПОНЯТТЯ РІЗНІ



Юридичні особи та підприємці до сьогодні укладають договори оренди з власниками земельних часток (паїв). Чи зобов'язані такі юридичні особи та підприємці надавати інформацію про укладені договори оренди в сільську раду, на території якої знаходяться орендовані земельні частки (паї)? За якою формою надається ця інформація?

Дані щодо орендованих земель відповідно до зареєстрованих договорів в Держземагентстві й дані щодо земельних ділянок, які включені в розрахунок фіксованого сільськогосподарського податку, не сходяться, а звірка не робиться. При зверненні сільської ради до Держземагентства щодо проведення звірки, там відмовляють, посилячись на відсутність підстав у наданні інформації.

**С. КОЛОМІЄЦЬ,**

спеціаліст по господарському обліку сільської ради

с. Володимирівка  
Доманівського району  
Миколаївської області

**В**ідповідно до Закону України «Про оренду землі», постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 року № 1021, Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.1999 № 43, зареєстрованого в Мін'юсті 04.06.1999 за № 354/3647, та ін., територіальні органи земельних ресурсів здійснюють державну реєстрацію договорів оренди земельної ділянки.

Статтею 79 Земельного кодексу України визначено поняття земельної ділянки, а саме:

«Земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими ме-

жами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами».

Указом Президента України від 8 серпня 1995 року № 720, згідно з яким проводилися передача у колективну власність земель КСП та послідуєча паювання таких земель, встановлено, що:

*«Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості).*

*При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними.*

*Вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства, кооперативу, товариства визначається, виходячи з грошової оцінки переда-*

*них у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюється за методикою грошової оцінки земель, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай).*

*Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначаються виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для даного підприємства, кооперативу, товариства».*

При виділенні земельної частки паю в натурі (на місцевості) земельна ділянка, як правило, матиме чітко визначену площу, яка не співпадає з площею, зазначеною в умовних кадастрових гектарах у сертифікаті на право на земельну частку (пай).

Крім того, звертаємо увагу на те, що згідно з Указом Президента України від 3 грудня 1999 року № 1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» договір оренди земельної частки (паю) укладається у письмовій формі та підлягає обов'язковій реєстрації. Відповідно до п. 2 постанови Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119, якою затверджений Порядок реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), така реєстрація проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю).

Таким чином, земельна ділянка і земельна частка (пай), як і оренда земельної ділянки і оренда земельної частки (паю), є різними поняттями. Реєстрацію таких договорів проводять різні органи.

Враховуючи наведене, звірку по площі землі, яка перебуває в оренді за договорами оренди земельної ділянки та за договорами оренди земельної частки (паю), провести неможливо.

## ВЛАСНИКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) МАЮТЬ ОТРИМАТИ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ



Ми, члени колишнього КСП «Пригородне» Сімферопольського району АР Крим, є власниками земельних часток (паїв), право на які посвідчено відповідними сертифікатами. До сьогодні, не зважаючи на наші неодноразові звернення до райдержадміністрації, нам не виділяють наші паї в натурі та не видають взамін сертифікатів державні акти на право власності на земельні ділянки. Сімферопольська райдержадміністрація відмовляє нам в цьому, мотивуючи тим, що відсутній протокол загальних зборів членів КСП «Пригородне» щодо розподілу пайового фонду за результатами жеребкування і що 95 % пайовиків раніше вже були видані держакти.

Такого протоколу немає ні в Сімферопольській райдержадміністрації, ні в селищних і сільських радах, ні в районному управлінні земельних ресурсів.

Враховуючи наведене, просимо роз'яснити нам таке:

1. Чи має право Сімферопольська райдержадміністрація за відсутності вищезначеного протоколу і керуючись статтею 5 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» ініціювати проведення жеребкування для 5% пайовиків, які ще не отримали державні акти взамін сертифікатів, чи виділяти в натурі паї за рахунок нерозподілених земель (не витребуваних паїв)?
2. Чи мають право на отримання земельної частки (паю) працівники правонаступника КСП «Пригородне», які на час паювання колективних земель цього КСП не працювали в ньому і не були його членами?

**Олександр ІВАНЕНКО**

с. Молодіжне  
Сімферопольського району  
АР Крим

Статтею 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» встановлено, що підставою для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам цих паїв є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації.

Таке рішення приймається на підставі розробленого та затвердженого проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та матеріалів щодо розподілу земельних ділянок між

власниками земельних часток (паїв).

Проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляється державними та іншими землевпорядними організаціями, погоджується відповідно сільською, селищною, міською радою чи районною державною адміністрацією і затверджується на зборах більшістю власників земельних часток (паїв) у межах земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, та оформляється відповідним протоколом (ст. 7 вищезгаданого Закону).

У проекті визначаються місце розташування земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), їх цільове призначення, дії обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок, у тому числі земельних сервітутів.

Відповідно до частини третьої статті 7 та частини п'ятої статті 9 цього ж Закону такий проект і матеріали щодо розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) має зберігатися у відповідній сільській, селищній, міській раді за місцем проживання більшості таких власників та в районному відділі земельних ресурсів.

Щодо невитребуваних паїв, то нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди земельної ділянки, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження (ст. 13 Закону).

Враховуючи наведене:

1. У порушення вимог Закону «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) і матеріали щодо розподілу земельних ділянок між власниками



земельних часток (паїв) не були передані у селищну раду на зберігання.

2. Жеребкування між власниками земельних часток (паїв) проводиться один раз і затверджується протоколом.
3. Якщо власників земельних часток (паїв) чи їх спадкоємців, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, в порушення вимог Закону не повідомили про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, наступне виділення в натурі (на місцевості) земельних паїв може здійснюватися за рішенням райдержадміністрації на невизначених паях згідно з надходженням заяв від таких осіб.
4. Працівники підприємства — правонаступника колишнього КСП «Пригородне», які не були членами цього КСП на момент видачі йому державного акта на право колективної власності на землю, не мають жодного відношення до земель колективної власності. Землі резерву, які не передавалися в колективну власність, передбачалися для передачі у приватну власність або надання у користування земельних ділянок переважно громадянам, зайнятим у соціальній сфері на селі, а також іншим особам, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств або які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання (Указ Президента України від 8.08.1995 року № 720). Слід звернути увагу на те, що при подальшому перерозподілі земель резервного фонду взагалі не йдеться про можливість надання земель у приватну власність громадянам для ведення товарного сільськогосподарського виробництва як паїв.

## ЯК ПРАВОНАСТУПНИКУ ЗДІЙСНИТИ ПЕРЕОФОРМЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО АКТА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ



Державна установа ліквідувалася, створена нова державна установа, яка є правонаступником. Право власності на будівлю переоформлено. Як правильно здійснити переоформлення державного акта на земельну ділянку?

**Ольга БУРКАЦЬКА**

Якщо державна установа ліквідувалася, а об'єкти нерухомого майна (будівлі чи споруди), які знаходяться на земельній ділянці, перейшли до іншої юридичної особи, останній потрібно переоформити і право користування земельною ділянкою для обслуговування цих об'єктів.

Згідно зі статтею 92 Земельного кодексу України правонаступник ліквідованої юридичної особи — державне підприємство, установа, організація має право отримати земельну ділянку в постійне користування та оформити державний акт на право постійного користування земельною ділянкою.

Для цього новостворена установа як правонаступник має звернутися до органу місцевого самоврядування (якщо земельна ділянка в межах населеного пункту) або до обласної (район-

ної) державної адміністрації (якщо земельна ділянка за межами населеного пункту) із клопотанням про переоформлення права користування земельною ділянкою у зв'язку з переходом до неї прав і обов'язків ліквідованої установи. До клопотання додаються копії установчих документів, копії правовстановлюючих документів на нерухоме майно тощо. Рада або адміністрація розглядає подані документи та приймає рішення про надання земельної ділянки в постійне користування. Таке рішення є підставою для виготовлення та видачі державній установі- правонаступнику державного акта на право постійного користування.

Разом із тим, слід зазначити, що із 1 січня 2013 року набуває чинності Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у новій редакції, згідно з яким для підтвердження прав на земельну ділянку громадянам та юридичним особам Державною реєстраційною службою видаватимуться свідоцтва про право власності на нерухоме майно (у випадках приватизації земель) та витяги з державного реєстру прав (у всіх інших випадках) за їх зверненнями.





● ЩО НОВОГО У 2013-МУ?

## ЗА ДЕРЖЗЕМАГЕНТСТВОМ ЗАЛИШИТЬСЯ ФУНКЦІЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

**З 1 січня 2013 року реєстрація майнових прав на земельні ділянки, квартири, будинки здійснюватиметься за новими правилами новоствореною Державною реєстраційною службою (Укрдержреєстром), яка має вести єдиний державний реєстр майнових прав та обтяжень на нерухоме майно. Бюро технічної інвентаризації (БТІ) вже не матимуть права реєструвати права власності на нерухоме майно.**

**За** повідомленням нового відомства, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно як єдина державна інформаційна система, що має містити відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав, вже існує. Наразі проводиться його дослідна експлуатація, тобто перевіряється налагодженості системи передачі даних тощо. Його почнуть наповнювати відомостями з 1 січня 2013 року, коли буде запроваджено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно за новими правилами. А саме по «заявочному» принципу, тобто державні реєстратори будуть наповнювати Реєстр поступово, за результатом розгляду заяв про державну реєстрацію прав.

На сьогодні фактично в усіх містах обласного значення та районних центрах України створено структурні підрозділи управлінь юстиції, що реалізовуватимуть функції Укрдержреєстру у сфері державної реєстрації прав, — реєстраційні служби. Окрім реєстраторів, під час посвідчення операцій з нерухомістю також реєстрацією прав займатимуться майже сім тисяч нотаріусів-практиків.

Нині державну реєстрацію земельних ділянок та державну реєстрацію права власності та інших речових прав на земельні ділянки здійснює Держземагентство України згідно з Положенням, затвердженим Указом Президента України № 445/2011 від 8 квітня 2011 року та Законами України.

Водночас відповідно до Указу Президента України № 965/2011 від 5 жовтня 2011 р., який набирає чинності з 1 січня 2013 року, повноваження Держземагентства в частині державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки припиняються. Тобто за Держземагентством залишиться функція державної реєстрації земельної ділянки як об'єкта нерухомості в Державному земельному кадастрі, а Укрдержреєстр здійснюватиме державну реєстрацію права власності та інших речових прав які виникають відносно такої земельної ділянки.

Тобто земельний кадастр буде функціонувати паралельно із Державним реєстром речових прав. Державний реєстр прав міститиме всю інформацію про речові права на земельні ділянки, а Державний земельний кадастр — інформацію про саму земельну ділянку. Як на-

голошують в Укрдержреєстрі, такі інформаційні системи працюватимуть саме паралельно, а не розрізняє чи в протизаг одна одній. Так, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Законом України «Про Державний земельний кадастр» передбачено взаємодію органів державної реєстрації прав та органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру. Наразі прийнято постанову Кабінету Міністрів України № 118 від 22.02.2012 р. «Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав», яка детально регламентує таку взаємодію.

Так, дані про земельну ділянку вносяться до Державного земельного кадастру органами Держземагентства, а право власності до Держреєстру прав на нерухоме майно — органами Укрдержреєстру.

Перш ніж зареєструвати право власності на новостворену земельну ділянку в Реєстрі прав на нерухоме майно необхідно зареєструвати її як об'єкт у Державному земельному кадастрі. При цьому людина має вибір: або йти до Державної реєстраційної служ-



би, або доручити це кадастровому реєстраторові.

У відомстві уточнили, що з нового року право власності на нерухомість, яке виникатиме після 01.01.2013, вважається дієвим з моменту реєстрації заяви на реєстрацію права власності.

**П**ро те, яким чином буде відбуватися передача інформації із старих реєстрів до нового, і як відбуватиметься реєстрація права власності на земельні ділянки за новими правилами розповідає заступник директора департаменту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно Укрдержреєстру Анатолій Лешенко:

— Відповідно до законодавства у сфері державної реєстрації прав державні реєстратори будуть мати «он-лайн» доступ до Реєстру прав власності на нерухоме майно, реєстраторами якого наразі є БТІ, до Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень рухомого майна та Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, тобто до реєстрів, держателями яких є Міністерство юстиції та Державна реєстраційна служба.

Що стосується Державного земельного кадастру, то передбачається, що інформація про земельні ділянки та речові права на них буде отримуватися державним реєстратором у режимі «запит-відповідь» за допомогою електронних каналів передачі даних. Саме зараз Укрдержреєстр разом із Держземагентством, адміністраторами Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру розробляють проект спільного наказу Міністерства юстиції та Міністерства аграрної політики та продовольства щодо технічної регламентації цієї процедури.

Щодо реєстрації права власності на земельні ділянки. За наявності прийнятого рішення про надання особі у власність земельної ділянки та виготовленої

технічної документації на таку земельну ділянку Держземагентство вносить до Державного земельного кадастру інформацію про цю земельну ділянку та присвоює їй кадастровий номер. Далі інформація про земельну ділянку в день її внесення до Державного земельного кадастру в порядку інформаційної взаємодії передається до органу державної реєстрації прав. Таким чином, коли особа, якій надано земельну ділянку, звернеться до Укрдержреєстру за державною реєстрацією права власності, у державного реєстратора вже буде вся «технічна» інформація про цю земельну ділянку.

Це стосується випадків, коли право на земельну ділянку вперше оформлюється. Як буде проходити «перереєстрація» майнових прав на землю, які вже було зареєстровано? У Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» передбачається, що державний реєстратор надсилає письмовий запит суб'єкту, який провів реєстрацію права власності чи іншого речового права на нерухоме майно, і такий суб'єкт має дати запитувану інформацію протягом трьох робочих днів. Тобто, коли до державного реєстратора звертаються за державною реєстрацією прав, які вже було зареєстровано, він звертається із запитом до суб'єкта, який свого часу провів цю реєстрацію. Така процедура передбачена і для реєстрації майнових прав на земельні ділянки, і на об'єкти, що розташовані на них.

Крім того, цим Законом запроваджується проведення державної реєстрації речових прав на нерухомість нотаріусами після посвідчення ними відповідних правочинів щодо об'єктів нерухомого майна.

Тобто, за таких законодавчих змін продавець та покупець нерухомого майна будуть мати справу

тільки з нотаріусом. Нотаріус самостійно зможе перевірити наявність даних про майнові права та обтяження, посвідчити договір купівлі-продажу, і після цього внести дані про зміну власника до Державного реєстру прав. І фактично новий власник об'єкта нерухомого майна вийде від нотаріуса з договором купівлі-продажу і з витягом з Державного реєстру прав про проведену реєстрацію. Усі інші реєстраційні дії, як то державна реєстрація права власності на новостворене майно, права власності, яке набуто на підставі рішення суду, обтяження речових прав, накладені органами влади здійснюватиме Укрдержреєстр.

Режим роботи реєстраційних служб буде, як і в усіх органах влади. Години роботи, наприклад реєстраційної служби у місті Києві будуть з 9:00 до 18:00. У регіонах, можливо, з 8:00 до 17:00. При цьому прийом та видача документів відбуватиметься постійно, тобто не буде певних годин для прийому чи видачі документів. Також передбачається робота усіх реєстраційних служб за принципом «єдиного вікна». Процес прийняття та видачі документів буде схожий на той, що є в банках при роботі з клієнтами. Тобто в робочій залі буде кілька вікон, до будь-якого з них може підійти відвідувач і у нього приймуть документи, те ж саме із їх видачею.

За чинним законодавством державна реєстрація прав (або відмова в ній) проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня надходження заяви до Укрдержреєстру. Якщо йдеться про обтяження чи іпотеку, то така реєстрація здійснюється в день надходження документів. Державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, якщо їй передують видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно, проводиться у строк, що не перевищує 14 робочих днів.