ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до Земельного кодексу України

Верховна Рада України постановляє:

I. Внести до Земельного кодексу України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27) такі зміни:

1. У підпункті «в» пункту 4 розділу IX «Прикінцеві положення» слова «про ринок землі» виключити.
2. У розділі X «Перехідні положення»:
   1) пункт 14 викласти в такій редакції:
   «14. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств»;
   2) у пункті 15:
   абзац перший викласти в такій редакції:
   «15. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається»;
   в абзаці другому підпункту «б» слова »про ринок земель, але не раніше 1 січня 2013 року» замінити словами «про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року».

II. Прикінцеві положення

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.
2. Кабінету Міністрів України у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом розробити та подати на розгляд Верховної Ради України проект закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Президент України **В. ЯНУКОВИЧ**

м. Київ
20 листопада 2012 року
№ 5494-VI

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ № 770/2012

Про внесення змін до пункту 4 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України

1. Внести до пункту 4 Положення про Державне агентство земельних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 8 квітня 2011 року № 445 (зі змінами, внесеними Указами від 5 жовтня 2011 року № 965, від 3 січня 2012 року № 1 та від 6 квітня 2012 року № 250), такі зміни:

1) доповнити пункт підпунктами 5^1, 6^1, 10^1, 17^1, 21^1 такого змісту:
   «5^1) організовує участь України у міжнародному співробітництві у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, здійснює міжнародне співробітництво з питань установлення, унормування, збереження, обліку, реєстрації географічних назв, створення та ведення Державного реєстру географічних назв»;
   «6^1) передає відповідно до закону безпосередньо або через визначені в установленому порядку територіальні органи земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або в користування для всіх потреб»;
   «10^1) розробляє в установленому законодавством порядку проекти нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил»;
   «17^1) веде поземельні книги та надає витяги із Державного земельного кадастру про земельні ділянки»;
   «21^1) здійснює методичне забезпечення та координацію діяльності у сфері державної експертизи землевпорядної документації на територіальному рівні, а також методичне забезпечення діяльності у сфері державної експертизи землевпорядної документації розробників об'єктів такої державної експертизи»;

2) підпункти 7 та 16 викласти відповідно в такій редакції:

«7) забезпечує підготовку і здійснення організаційних, економічних, екологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земель»;

«16) організовує здійснення на відповідній території робіт із землеустрою та оцінки земель, що проводяться з метою внесення відомостей до Державного земельного кадастру»;

3) у підпункті 19 слова «та розмежування земель державної і комунальної власності» виключити;

4) підпункт 35 замінити підпунктами 35-46 такого змісту:

«35) здійснює координацію діяльності, пов'язаної з установленням, унормуванням, обліком, реєстрацією, використанням та збереженням географічних назв;

36) організовує проведення відповідної експертизи географічних назв;

37) забезпечує створення і ведення Державного реєстру географічних назв, контролює використання та збереження географічних назв;

38) визначає сталі географічні об'єкти на території України;

39) здійснює в установленому порядку визначення меж географічних місць, з якими пов'язані особливі властивості, певні якості та інші характеристики товарів, і надає відповідні висновки;

40) затверджує відповідно до Законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» склад Кваліфікаційної комісії;

41) веде Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників і Державний реєстр сертифікованих інженерів-геодезистів та надає витяги з цих реєстрів;

42) видає інженерам-землевпорядникам кваліфікаційні сертифікати інженера-землевпорядника, які за законом одержують такі сертифікати за добровільним зверненням без складання кваліфікаційних іспитів, а також приймає рішення щодо позбавлення, зупинення та поновлення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника;

43) анулює кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста;

44) здійснює в установленому порядку визнання статусу саморегулівної організації у сфері землеустрою;

45) здійснює державний нагляд у сфері землеустрою;

46) здійснює інші повноваження, визначені законами України та покладені на Держземагентство України Президентом України».

2. Кабінету Міністрів України привести у місячний строк свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Указом.

3. Цей Указ набирає чинності з дня його опублікування.

Президент України **Віктор ЯНУКОВИЧ**

29 грудня 2012 року

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 21 листопада 2012 р. № 1204
Київ

Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру

Відповідно до частини третьої статті 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Установити, що:

1) розмір плати за:

внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Реєстр), у тому числі виправлення технічної помилки, що допущена не з вини державного реєстратора прав на нерухоме майно, становить 51 гривню;

надання інформації з Реєстру у формі витягу — 120 гривень.

2) кошти, сплачені за:

надання інформації з Реєстру у формі витягу, зараховуються до спеціального фонду державного бюджету;

внесення змін до записів Реєстру, у тому числі виправлення технічної помилки, що допущена не з вини державного реєстратора прав на нерухоме майно, спрямовуються на здійснення адміністратором Реєстру заходів із створення та супроводження програмного забезпечення Реєстру, технічного і технологічного забезпечення, збереження та захисту даних, що містяться у Реєстрі.

2. Ця постанова набирає чинності з 1 січня 2013 року.

Прем'єр-міністр України **М. АЗАРОВ**

КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА
від 1 серпня 2011 р. № 835
Київ

Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами адміністративних послуг

{Назва Постанови із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012}

{Із змінами, внесеними згідно
з Постановами КМ
№ 978 від 14.09.2011
№ 414 від 23.05.2012
№ 808 від 06.08.2012
№ 1217 від 05.12.2012}

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити:

{Абзац другий пункту 1 виключено на підставі Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

розмір плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг згідно з додатком 1;

перелік платних адміністративних послуг, що надаються Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами, згідно з додатком 2.

перелік адміністративних послуг, що надаються територіальними органами Державного агентства земельних ресурсів на безоплатній основі, згідно з додатком 3.

{Пункт 1 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012; в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

2. Установити, що:

1) до завершення здійснення заходів з утворення територіальних органів Державного агентства земельних ресурсів:

адміністративні послуги згідно з переліком, затвердженим цією постановою, надаються територіальними органами Державного комітету із земельних ресурсів;

функції з ведення Поземельної книги, передбачені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (Офіційний вісник України, 2012 р., № 89, ст. 3598), покладаються на територіальні органи Державного комітету із земельних ресурсів;

2) оплата послуг здійснюється шляхом попереднього перерахування коштів через банки та/або відділення поштового зв'язку; підтвердженням оплати послуги є платіжне доручення або квитанція з відміткою банку чи відділення поштового зв'язку;

3) повернення коштів за ненадані послуги здійснюється у встановленому законодавством порядку.

{Пункт 2 в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

3. Внести до постанов Кабінету Міністрів України зміни, що додаються.

Прем'єр-міністр України **М. АЗАРОВ**

{Порядок справляння плати за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг виключено на підставі Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

Додаток 1
до постанови Кабінету Міністрів України
від 1 серпня 2011 р. № 835
(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 5 грудня 2012 р. № 1217)

РОЗМІР ПЛАТИ
за надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг

Найменування послуги	Розмір плати за надання послуги, гривень
Держземагентство	
1. Видача ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	одна мінімальна заробітна плата
2. Видача копії ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	один неоподатковуваний мінімум доходів громадян

Найменування послуги	Розмір плати за надання послуги, гривень
Держземагентство	
3. Видача дубліката ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів	п'ять неоподатковуваних мінімумів доходів громадян
4. Переоформлення ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	п'ять неоподатковуваних мінімумів доходів громадян
Держземагентство та його територіальні органи	
5. Обов'язкова, добровільна державна експертиза землевпорядної документації, а також вибіркова державна експертиза землевпорядної документації (у разі видачі негативного висновку)	3 відсотки від кошторисної вартості проектно-вишукувальних робіт, але не може бути менше 20 гривень
6. Державна реєстрація земельної ділянки	65
7. Державна реєстрація обмежень у використанні земель	161
8. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць земельну ділянку	 161 60
9. Надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі:	
витягів з Державного земельного кадастру про:	
землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць	71
обмеження у використанні земель	68
земельну ділянку	53
довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території)	71
викопіювань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру	31
10. Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей з Державного земельного кадастру про:	
нормативно-грошову оцінку земель та земельних ділянок	100
земельні угіддя (за 1 дм^2 плану масштабу 1:2000 – 1:5000 території населених пунктів та масштабу 1:5000 – 1:10000 за межами населених пунктів)	67
частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки	77
координати поворотних точок меж об'єктів кадастру (за один аркуш формату А4 (до 30 точок меж об'єктів)	67
бонітування ґрунтів (за 1 дм^2 плану масштабу 1:5000 – 1:10000 за межами населених пунктів)	126
11. Виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, яка була допущена не з вини органу, що здійснює його ведення	161

{Додаток 1 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012; в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

Додаток 2
до постанови Кабінету Міністрів України
від 1 серпня 2011 р. № 835
(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 5 грудня 2012 р. № 1217)

ПЕРЕЛІК
платних адміністративних послуг, що надаються Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами

Найменування послуги	Нормативно-правовий акт, яким встановлено розмір плати за надання послуги
Держземагентство	
1. Видача ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374) — із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2012 р. № 1217
2. Видача копії ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	Закон України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності»
3. Видача дубліката ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт та земельних торгів	—»—
4. Переоформлення ліцензії на провадження господарської діяльності з проведення землеоціночних робіт та земельних торгів	—»—
Держземагентство та його територіальні органи	
5. Обов'язкова, добровільна державна експертиза землевпорядної документації, а також вибіркова державна експертиза землевпорядної документації (у разі видачі негативного висновку)	Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації»
6. Державна реєстрація земельної ділянки	Закон України "Про Державний земельний кадастр"
7. Державна реєстрація обмежень у використанні земель	—»—
8. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць обмеження у використанні земель земельну ділянку	постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374) — із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2012 р. № 1217
9. Надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі: витягів з Державного земельного кадастру про: землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць обмеження у використанні земель земельну ділянку довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території) викопіювань з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру	—»—
10. Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей з Державного земельного кадастру про: нормативно-грошову оцінку земель та земельних ділянок земельні угіддя частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки координати поворотних точок меж об'єктів кадастру бонітування ґрунтів	—»—
11. Виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, яка була допущена не з вини органу, що здійснює його ведення	постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 (Офіційний вісник України, 2011 р., № 59, ст. 2374) — із змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2012 р. № 1217

{Додаток 2 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012; в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

Додаток 3
до постанови Кабінету Міністрів України
від 1 серпня 2011 р. № 835
(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 5 грудня 2012 р. № 1217)

ПЕРЕЛІК
адміністративних послуг, що надаються територіальними органами Державного агентства земельних ресурсів на безоплатній основі

Найменування послуги	Нормативно-правовий акт, відповідно до якого надається адміністративна послуга
1. Видача відомостей з документації із землеустрою, що включена до Державного фонду документації із землеустрою	постанова Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. № 1553 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 46, ст. 3039)
2. Видача витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки	Закон України «Про оцінку земель»
3. Надання довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями (за даними форми 6-зем)	Закон України «Про землеустрій»
Реєстрація апаратури супутникових радіонавігаційних систем	постанова Кабінету Міністрів України від 13 липня 1998 р. № 1075 (Офіційний вісник України, 1998 р., № 28, ст. 1048)
4. Висновок щодо меж географічного місця, з яким пов'язані особливі властивості, певні якості та інші характеристики товару	Закон України «Про охорону прав на зазначення походження товарів»
5. Прийняття рішення щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності	Земельний кодекс України
6. Видача висновку про погодження документації із землеустрою	—»—
7. Погодження виконання робіт в охоронних зонах геодезичних пунктів та робіт із знесення і перезакладення геодезичних пунктів	Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»
8. Видача витягів з Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників і Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів	Закони України «Про землеустрій» та «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»
9. Прийняття рішення про видачу (анулювання, позбавлення, зупинення, поновлення) кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-землевпорядника	Закон України «Про землеустрій»
10. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами	Закон України «Про Державний земельний кадастр»
11. Видача витягу з Державного земельного кадастру на підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами	—»—
12. Видача витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки	—»—
13. Видача витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку на підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту	—»—
14. Виправлення технічної помилки у відомостях з Державного земельного кадастру, яка була допущена органом, що здійснює його ведення	—»—
15. Надання довідки про наявність та розмір земельної частки (паю), довідки про наявність у Державному земельному кадастрі відомостей про одержання у власність земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації за певним видом її цільового призначення (використання)	Земельний кодекс України
16. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про межі державного кордону України у разі, коли замовником документації із землеустрою, на підставі якої вносяться відомості, є орган державної влади	Закон України «Про Державний земельний кадастр»

{Додаток 3 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ № 808 від 06.08.2012; в редакції Постанови КМ № 1217 від 05.12.2012}

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ
14.12.2013 № 1844/5

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
18 грудня 2013 р.
№ 2102/22414

Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна

Відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Порядок використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна, що додається.

2. Пункт 5 Інструкції про порядок ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна та заповнення заяв, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 29 липня 2004 року № 73/5, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 29 липня 2004 року за № 942/9541, після абзацу другого доповнити новим абзацом третім такого змісту:

»На запит державного реєстратора прав на нерухоме майно органу державної реєстрації прав пошук у Реєстрі даних про податкову заставу здійснюється за такими атрибутами: <Ідентифікаційний номер/Код за ЄДРПОУ Боржника> та/або <ПІБ/Назва Боржника>.».

У зв'язку з цим абзац третій вважати абзацом четвертим.

3. Визнати такими, що втратили чинність, накази Міністерства юстиції України згідно з переліком, що додається.

4. Державному підприємству «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України (Добжанський В.Б.) забезпечити:

збереження та захист даних, що містяться у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек;

доступ державним реєстраторам прав на нерухоме майно, нотаріусам як спеціальним суб'єктам, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, до даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та користування даними зазначених реєстрів на безоплатній основі;

доступ державним реєстраторам прав на нерухоме майно органів державної реєстрації прав до даних Державного реєстру обтяжень рухомого майна та користування даними зазначеного реєстру на безоплатній основі;

припинення доступу державних нотаріальних контор, державних нотаріальних архівів, приватних нотаріусів до Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек, а реєстраторів бюро технічної інвентаризації — до Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Доступ державним реєстраторам прав на нерухоме майно органів державної реєстрації прав до Державного реєстру обтяжень рухомого майна надається у порядку, встановленому пунктом 36 Порядку ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 липня 2004 року № 830.

5. Департаменту взаємодії з органами влади (Зеркаль О.В.) забезпечити подання цього наказу на державну реєстрацію відповідно до Указу Президента України від 3 жовтня 1992 року № 493 «Про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств та інших органів виконавчої влади».

6. Цей наказ набирає чинності з 1 січня 2013 року.

7. Контроль за виконанням цього наказу покласти на директора Департаменту взаємодії з органами влади Зеркаль О.В.

Перший заступник
Міністра **І.І. Ємельянова**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції України
14.12.2013 № 1844/5

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
18 грудня 2013 р. № 2102/22414

ПОРЯДОК
використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна

1. Цей Порядок визначає процедуру використання та перенесення державним реєстратором прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор) записів з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень рухомого майна (далі разом — Реєстри) до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) та використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно.

2. Терміни у цьому Порядку вживаються у значеннях, наведених у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актах, прийнятих відповідно до зазначеного Закону.

3. Відомості Реєстрів використовуються державним реєстратором для встановлення наявності (відсутності) записів про обтяження речових прав на нерухоме майно, у тому числі обтяжень податковою заставою, під час проведення державної реєстрації прав з метою їх перенесення до Державного реєстру прав та під час розгляду заяв про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, заяв/запитів на отримання інформації з Державного реєстру прав.

Відомості з Реєстру прав власності на нерухоме майно використовуються державним реєстратором для встановлення наявності (відсутності) записів про державну реєстрацію права власності або іншого речового права на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації прав та під час розгляду заяв про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, заяв /запитів на отримання інформації з Державного реєстру прав.

4. Пошук записів про податкову заставу, предметом якої є об'єкт нерухомого майна, у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна здійснюється відповідно до Інструкції про порядок ведення Державного реєстру обтяжень рухомого майна та заповнення заяв, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 29 липня 2004 року № 73/5, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 29 липня 2004 року за № 942/9541 (зі змінами).

Пошук записів про обтяження речових прав на нерухоме майно у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек здійснюється за такими ідентифікаторами:

- за реєстраційним номером запису в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек;
- за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна в Реєстрі прав власності на нерухоме майно;
- за кадастровим номером земельної ділянки;
- за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна;
- за ідентифікаційними даними фізичної або юридичної особи (особи, щодо майна якої встановлено обтяження/боржника):
  - для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) — прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові, податковий номер (крім громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України);
  - для юридичної особи (резидента та нерезидента) — найменування юридичної особи та податковий номер.

Пошук записів про державну реєстрацію права власності або іншого речового права на нерухоме майно у Реєстрі прав власності на нерухоме майно здійснюється за такими ідентифікаторами:

- за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна в Реєстрі прав власності на нерухоме майно;
- за місцезнаходженням об'єкта нерухомого майна;
- за суб'єктом речового права на об'єкт нерухомого майна:
  - для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) — прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові, податковий номер (крім громадян України, які через свої релігійні або інші переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті громадянина України);
  - для юридичної особи (резидента та нерезидента) — найменування юридичної особи та податковий номер.

5. Відомості, отримані державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав за результатом пошуку у Реєстрах та Реєстрі прав власності на нерухоме майно, оформляються у паперовому вигляді, підписуються державним реєстратором, засвідчуються в установленому законодавством порядку печаткою та долучаються до відповідної облікової або реєстраційної справи.

6. Перенесення записів з Реєстрів до Державного реєстру прав здійснюється державним реєстратором прав у разі, коли наявні у Реєстрах записи є чинними та ідентифікують об'єкт нерухомого майна або суб'єкта речових прав, їх обтяжень.

7. Державний реєстратор переносить до відповідного розділу Державного реєстру прав, відкритого на об'єкт нерухомого майна, відомості записів, наявні у Реєстрах, у частині, що стосується такого об'єкта.

У разі коли при розгляді заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відповідно до якої державній реєстрації підлягає припинення обтяження речового права на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване в Державному реєстрі прав, встановлено наявність запису про таке обтяження в Реєстрах, державний реєстратор переносить відомості запису про таке обтяження до спеціального розділу Державного реєстру прав, після чого на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію припинення обтяження речового права на нерухоме майно вносить запис про припинення такого обтяження до Державного реєстру прав.

8. За результатом перенесення записів щодо об'єкта нерухомого майна, наявних у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек, державний реєстратор робить у відповідних реєстрах відмітку про перенесення відомостей таких записів.

У разі коли у Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна наявні записи щодо суб'єкта обтяжень речових прав (особи, щодо майна якої встановлено обтяження/боржника), державний реєстратор одночасно з перенесенням до відповідного розділу Державного реєстру прав, відкритого на об'єкт нерухомого майна, записів, що стосуються такого об'єкта, переносить до спеціального розділу Державного реєстру прав записи щодо суб'єкта обтяжень речових прав та робить у відповідному реєстрі відмітку про перенесення таких записів.

9. Державний реєстратор вживає заходів щодо забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню інформації, отриманої згідно з цим Порядком, відповідно до законодавства.

В.о. директора Департаменту взаємодії з органами влади **С.В. Мартиненко**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства юстиції України
14.12.2013 № 1844/5

ПЕРЕЛІК наказів Міністерства юстиції України, що втратили чинність

1. Наказ Міністерства юстиції України від 9 червня 1999 року № 31/5 «Про внесення змін і доповнень до нормативно-правових актів Міністерства та про затвердження Положення про Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 10 червня 1999 року за № 364/3657 (із змінами).
2. Наказ Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року № 7/5 «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 року за № 157/6445 (із змінами).
3. Наказ Міністерства юстиції України від 20 вересня 2002 року № 83/5 «Про затвердження тарифів за надання витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 20 вересня 2002 року за № 775/7063 (із змінами).
4. Наказ Міністерства юстиції України від 28 січня 2003 року № 7/5 «Про затвердження Порядку ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 28 січня 2003 року за № 67/7388 (із змінами).
5. Наказ Міністерства юстиції України від 18 серпня 2004 року № 85/5 «Про внесення змін та доповнень до деяких нормативно-правових актів Міністерства юстиції України», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18 серпня 2004 року за № 1020/9619 (із змінами).
6. Наказ Міністерства юстиції України від 25 грудня 2008 року № 2264/5 «Про затвердження тарифів за надання послуг з користування Єдиним реєстром заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Реєстром прав власності на нерухоме майно», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 26 грудня 2008 року за № 1246/15937.
7. Наказ Міністерства юстиції України від 26 березня 2010 року № 615/5 «Про впорядкування відносин щодо видачі витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та оформлення свідоцтв про право власності на об'єкти нерухомого майна на спеціальних бланках», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 29 березня 2010 року за № 255/17550 (із змінами).

В.о. директора Департаменту взаємодії з органами влади **С.В. Мартиненко**

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЙНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

Схвалено на засіданні колегії
Державної реєстраційної служби України
(рішення від 28.11.2012)
(протокол № 2)

Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства

I. Загальні положення

Згідно з частиною першою статті 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачає обов'язкове подання для державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення таких прав, та визначає приблизний (майже виключний) перелік таких документів.

Водночас при розгляді питання стосовно визначення документів, якими посвідчуються речові права на земельні ділянки, поряд із законодавством з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід керуватися положеннями спеціального законодавства у сфері земельних відносин.

Так, частиною першою статті 3 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III (далі — ЗК) визначено, що земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Статтею 14 Конституції України встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Підставами виникнення і припинення прав на земельні ділянки, як і прав на інші, об'єкти нерухомого майна, розташовані на них, є передбачені законом юридичні факти, що підтверджуються відповідними документами.

В той же час особлива цінність землі, як об'єкта прав на нерухомість, зумовлює специфіку документів, які підтверджують виникнення та існування права власності та інших речових прав на неї.

Крім того в процесі реалізації в Україні земельної реформи законодавство у сфері земельних відносин неодноразово зазнавало значних змін, в тому числі і в частині визначення документів, що дають власникам та користувачам безапеляційне підтвердження відповідних прав на землю.

При цьому щодо окремих документів законодавство встановлювало презумпцію дійсності незалежно від дати їх видачі і форми, стосовно інших — вимагало заміни на нові правопідтверджуючі документи, передбачені чинним законодавством.

Слід взяти до уваги, що загальні положення щодо документів, які підтверджують виникнення та існування того чи іншого речового права на землю, та їх перелік визначалися у відповідному кодифікованому законодавчому акті з питань земельних відносин, чинному у відповідний період, а вимоги щодо цих документів (оформлення, державна реєстрація, органи, уповноважені на видачу документа, тощо) встановлювалися актами законодавства, прийнятими на його виконання.

Враховуючи наведене вирішення питання про можливість проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, що виникли до 01.01.2013 на підставі тих чи інших поданих документів, слід обов'язково враховувати положення законодавства, що діяло на момент виникнення певного права, та принцип дії актів законодавства у часі.

II. Документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку

1. До 02.05.2009 документом, що посвідчував право власності на земельну ділянку незалежно від способу набуття власником такого права, виступав виключно державний акт.

При цьому звертаємо увагу на те, що принцип визнання державою прав на нерухомість, що виникли до початку функціонування системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, передбаченої Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», закладений у частині четвертій статті 3 вказаного Закону, обумовлює, що звернення власників земельних ділянок за проведенням державної реєстрації права власності на них в Держаному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі державних актів, якими посвідчуються права власності на земельні ділянки, відбуватиметься у разі, якщо оформлення права власності на землю та його реєстрація були проведені згідно з чинним у відповідний час законодавством, втім особа бажає укласти правочин щодо відповідної земельної

ділянки. Згідно з абзацом другим частини п'ятої статті 3 Закону державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія.

Крім того, власник землі може звернутися за державною реєстрацією права, що виникло до 01.01.2013, з метою отримання всіх привілеїв, що дає їх державна реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Згідно з частиною третьою статті 17 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» документи, що встановлюють виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно та їх обтяжень і подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Враховуючи наведене, розглядаючи питання про можливість проведення державної реєстрації права власності на підставі державного акта, що посвідчує право власності на земельну ділянку, слід враховувати наступне.

Інститут права приватної власності на землю був введений в Україні у 1992 році. Втім за часів проведення в Україні земельної реформи форми державних актів на право власності на земельну ділянку неодноразово змінювались. Крім того, в Україні мала місце практика, за якої під час дії одного нормативно-правового акту, що встановлював певну форму державного акта, такі документи могли видаватися у формі, що була затверджена нормативно-правовим актом, який втратив чинність. За певних обставин держава надавала таким документам легітимності.

1.1. Постановою Верховної Ради Української РСР від 27.03.1991 № 889-XII «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» було затверджено, зокрема форми державних актів:

— на право довічного успадкованого володіння землею;
— на право постійного володіння землею.

Земельний кодекс УРСР від 18.12.1990 № 561-XII, на виконання статей 17 і 23 якого було затверджено форми вказаних державних актів, не передбачав можливості передачі земельних ділянок у приватну власність як фізичним, так і юридичним особам: земельні ділянки надавалися лише у володіння і користування. Державні акти на право довічного успадкованого володіння землею та на право постійного володіння землею не давали змоги укладати будь-які правочини з земельними ділянками, права на які посвідчувалися цими документами.

1.2. Законом України «Про форми власності на землю» з 30.01.1992 запроваджено в Україні поряд з державною — колективну і приватну форми власності на землю.

Частиною другою статті 17 Земельного кодексу УРСР від 18.12.1990 № 561-XII (в редакції Закону України від 13.03.1992 № 2196-XII) передбачалося, що власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не вправі протягом шести років з часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або Раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була їм передана.

При цьому, частиною четвертою статті 18 Кодексу було встановлено, що договір купівлі-продажу земельної ділянки і документ про оплату вартості землі є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) і видачі державного акта на право власності.

Постановою Верховної Ради Української РСР від 13.03.1992 № 2201-XII «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» було затверджено форми державних актів:

— на право колективної власності на землю;
— на право приватної власності на землю.

Постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (із відповідними змінами) встановлено, що раніше видані (до набрання чинності цією постановою) державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Отже державні акти на право приватної власності на землю, видані у період дії Постанови ВРУ № 2201 (з 23.06.1992 по 08.01.2004), є чинними правовстановлювальними документами, що підтверджують права власності на земельні ділянки.

Окремо слід зазначити, що державний акт на право приватної власності на землю видавався виключно громадянам, підписувався Головою відповідної Ради народних депутатів, а також реєструвався відповідною радою за місцем розташування земельної ділянки в Книзі реєстрації державних актів на право приватної власності на землю. Дані про реєстрацію права власності на земельну ділянку не вносилися до електронної бази даних, кадастрова зйомка із зазначенням координат при його видачі в переважній більшості випадків не здійснювалась.

За своїм змістом бланк державного акта давав можливість внесення змін до нього в разі зміни площі земельної ділянки.

Порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю з 1993 року регламентувався наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 15.04.1993 № 28, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 23.04.1993 за № 31, яким було затверджено Інструкцію про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди).

1.3. Указом Президента України від 19.01.1999 № 32 «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» було запроваджено продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності.

Згідно з пунктами 5 та 6 зазначеного Указу Президента України покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення могли бути виключно громадяни України — суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, яким належали об'єкти нерухомого майна, розташовані на таких земельних ділянках.

Земельна ділянка несільськогосподарського призначення могла придбаватися одним покупцем, а також кількома покупцями у спільну сумісну або у спільну часткову власність.

Пунктом 11 Указу передбачалося, що право власності на придбану у вказаний спосіб земельну ділянку виникає у покупця після одержання державного акта на право власності на землю.

Форму державного акта на право власності на землю було затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 24.03.1999 № 440 «Про Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення та форму державного акта на право власності на землю».

Вказаний державний акт реєструвався місцевими державними органами земельних ресурсів в Книзі записів державної реєстрації державних актів на право власності на землю.

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» постанова Уряду від 24.03.1999 № 440 втратила чинність в частині затвердження форми державного акта на право власності на землю.

1.4. Постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 було затверджено форму державного акта на право власності на земельну ділянку. Державний акт вказаної форми міг видаватися як фізичним та юридичних особам, тобто було встановлено єдину для всіх суб'єктів права власності на землю форму державного акта на право власності на земельні ділянки незалежно від їх цільового призначення.

Видавалися державні акти вказаного зразка державними органами земельних ресурсів при місцевих державних адміністраціях або органах місцевого самоврядування, підписувались головою місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування, а також начальником державного органу земельних ресурсів.

В той же час слід враховувати, що після набуття чинності вказаною постановою Уряду могли видаватися державні акти зразка 1992 року, оскільки, за інформацією Держкомзему, бланки нового зразка не були роздруковані. Постановою Верховної Ради України від 22.05.2003 № 882-IV «Про стан дотримання законодавства України щодо видачі державних актів на право власності на землю, сертифікатів на земельну частку (пай) та їх обігу; про дотримання законодавства України щодо виділення в натурі (на місцевості), використання та обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення» передбачено забезпечення видачі громадянам та юридичним особам, які отримують земельні ділянки у власність, державних актів на право власності на земельну ділянку, форму яких затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449.

На виконання вказаної Постанови Верховної Ради України від 22.05.2003 № 882-IV Держкомземом України прийнято наказ № 140 від 28.05.2003 «Про використання бланків державних актів», яким передбачено припинення використання бланків старого зразка до 1 липня 2003 року.

Тобто, фактично до 01.07.2003 року могли видаватися державні акти на право власності на землю, форма яких була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24.03.1999 № 440.

1.5. Постановою Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України» від 2 квітня 2002 року № 449» було викладено в новій редакції форму державного акта на право власності на земельну ділянку. З вказаного часу державні акти на право власності на земельні ділянки видавали державні органи земельних ресурсів — територіальні органи Державного комітету України з питань земельних ресурсів. Підписувався державний акт начальником відповідного органу земельних ресурсів, а також посадовою особою, що провела державну реєстрацію цього державного акта в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

Форма державного акта, обіг якої здійснювався з 05.12.2008, передбачала також внесення відомостей стосовно існуючих обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки або її частини.

1.6. Постановою Кабінету Міністрів України від 12.11.2008 № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449» в черговий раз було змінено форму державного акта на право власності на земельну ділянку.

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 та від 12.11.2008 № 1019, установлено, що раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Таким чином, право власності на земельні ділянки, *що виникло до 02.05.2009*, може посвідчуватися державними актами 3-х видів:

1) державний акт на право приватної власності на землю,

2) державний акт на право власності на землю,

3) державний акт на право власності на земельну ділянку.

2. У зв'язку з прийняттям Закону України від 05.03.2009 № 1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» відбувалося спрощення процедури переходу права власності на земельну ділянку, із земель приватної форми власності. Вказаним Законом України було внесено зміни у статтю 126 ЗК в частині визначення документів, якими може посвідчуватись право власності на землю.

Такими документами ЗК визнав:

— державний акт про право власності на земельну ділянку;

— цивільно-правову угоду щодо відчуження земельної ділянки, укладену в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;

— свідоцтво про право на спадщину.

Відтак, з 02.05.2009[1] отримання державного акта на право власності на земельну ділянку стало необхідним лише у разі набуття права власності із земель державної чи комунальної форми власності, а також при зміні меж та/чи цільового призначення землі.

В той же час державний акт, що посвідчував виникнення права власності на таку земельну ділянку, залишався документом, який мав супроводжувати земельну ділянку протягом всього часу її існування.

2.1. Якщо говорити про державні акти, що видавалися у період з 02.05.2009 до 01.01.2013, то їх форма була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 та від 12.11.2008 № 1019.

Стаття 126 ЗК (у редакції Закону України від 07.07.2011 № 3613-VI) встановила, що право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З 01.01.2013 право власності на земельну ділянку, при її формуванні, посвідчується на загальних засадах посвідчення права власності на об'єкти нерухомого майна, тобто свідоцтвом про право власності, що видає державний реєстратор прав з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

2.2. Згідно з пунктом «а» частини другої статті 126 ЗК у редакції, що діяла у період з 02.05.2009 по 01.01.2013, документом, який підтверджує набуття права власності на земельну ділянку, що на момент відчуження перебувала в приватній власності, може виступати будь-який договір, за яким набувається у власність земельна ділянка (купівля-продаж, дарування, міна тощо).

Відповідний договір разом з державним актом на право власності на земельну ділянку, яка була відчужена, є належним правовстановлювальним документом, на підставі якого може бути проведено державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» встановлено, що державні акти, долучені до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, можуть бути замінені у разі добровільного звернення громадян та юридичних осіб, до яких переходить право власності на земельну ділянку.

Відповідно до пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» до створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень:

— відмітку про відчуження земельної ділянки на державному акті на право власності на землю (земельну ділянку), що відчужується, здійснює нотаріус та орган, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок;

— право власності або право користування земельною

[1] дата набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009 № 1066, що передбачив можливість посвідчення прав на земельні ділянки договором про перехід прав на них.

ділянкою виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки.

Частиною шостою статті 126 ЗК визначено, що на державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

У разі набуття права власності на земельну ділянку кількома набувачами або у разі відсутності на відповідному державному акті місця для проставлення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку набувачеві або відчужувачеві земельної ділянки протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу зазначеного акта, документів, передбачених законодавством, видається державний акт на право власності на земельну ділянку.

Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом.

У разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки.

Порядок здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж та цільового призначення, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439.

2.3. Відповідно до положень ЗК спадкування є однією з підстав набуття права власності на земельну ділянку.

Згідно зі статтею 1297 ЦК спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно.

Пунктом «б» частини другої статті 126 ЗК встановлено, що свідоцтво про право на спадщину є документом, який підтверджує право власності на земельну ділянку.

Відповідно до частини шостої статті 126 ЗК до свідоцтва про право на спадщину має долучатися державний акт на право власності на земельну ділянку, що перейшла у спадщину.

Таким чином, свідоцтво про право на спадщину, до якого долучається державний акт на право власності на вказану земельну ділянку, є належним документом, який посвідчує право власності на земельну ділянку, набуту шляхом спадкування.

У разі ж якщо право власності на земельну ділянку, яка є об'єктом спадкування, належало спадкодавцю згідно договору про перехід права власності, то до свідоцтва про право на спадщину мають бути додані вказаний договір та державний акт на право власності на земельну ділянку, що є невід'ємною частиною вказаного правовстановлювального документу.

Крім того, на долученому державному акті повинна міститись відмітка нотаріуса, яким було посвідчено відповідний договір чи видано свідоцтво, а також органу, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, про перехід права власності на земельну ділянку.

Слід зазначити, що відмітка про перехід права власності на земельну ділянку проставляється на долученому до правовстановлювального документа державному акті про право власності на земельну ділянку при кожному подальшому відчуженні (спадкуванні) землі.

При цьому також слід враховувати, що до травня 2009 року, переоформлення державного акта на нового власника, в тому числі і у разі прийняття ним спадщини, було обов'язковим.

3. Особливості посвідчення права спільної власності на землю.

Частиною першою статті 87 ЗК встановлено, що право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
г) за рішенням суду.

Згідно з частиною четвертою статті 86 ЗК право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю.

В той же час, вказану норму ЗК слід розглядати в комплексі з положеннями частин першої та дев'ятої статті 126 ЗК, згідно з якими право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених частиною другою цієї статті (тобто, окрім випадків, коли перехід права власності на земельну ділянку відбувається на підставі цивільно-правових угод, без зміни меж та цільового призначення земельної ділянки).

Крім того, абзацом п'ятим частини шостої статті 126 ЗК встановлено, що у разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки.

Пунктом 2.10 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на пра-

во власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.1999 № 43, зареєстрованим в Міністерстві юстиції 04.06.1999 за 354/3647, також визначено, що до державного акта на право власності на земельну ділянку, який видається співвласникам, обов'язково додається затверджений список співвласників цієї земельної ділянки.

Враховуючи наведене у разі набуття права спільної власності на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угод право власності може посвідчуватись відповідним договором, до якого додається державний акт на право власності на земельну ділянку з відповідними змінами в частині співвласників земельної ділянки.

4. Беручи до уваги законодавче регулювання посвідчення права власності на земельні ділянки у період з 02.05.2009 по 01.01.2013 визначений частинами першою та другою статті 126 ЗК у відповідній редакції перелік документів, якими посвідчується право власності на земельні ділянки, є вичерпним.

Так, підпунктом «а» частини третьої статті 152 ЗК визначено, що захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом зокрема визнання прав.

Згідно з підпунктом 10 пункту 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно, відноситься до документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Особливою формою набуття права власності на землю юридичною особою є внесення земельних ділянок засновниками до її статутного фонду для підприємницької та іншої діяльності за умови, що право на внесення земельної ділянки до цього фонду передбачене статутом або ж не заборонене статутом чи законом. У Статуті може бути визначено право члена юридичної особи в разі виходу з неї одержувати свій внесок (пай) земельною ділянкою в натурі (на місцевості).

Проте, оскільки у ЗК рішення суду, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду господарського товариства не вказані як документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку, зазначені документи є підставами для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку. Відповідно до підпункту 2.3 пункту 2 наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 22.06.2009 № 325 «Про затвердження Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою» у рядку «на підставі» вказується назва, дата і номер документа, який є підставою набуття права на земельну ділянку; найменування органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади, суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди); найменування органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади, суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди).

III. Документи, що посвідчують речові права, відмінні від права власності, на земельну ділянку

1. Якщо говорити про відмінні від права власності речові права на земельну ділянку, то ЗК України розрізняє:

1) право користування землею (право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, надання земельної ділянки в концесію) (глава 15 ЗК);
2) право земельного сервітуту (глава 16 ЗК);
3) право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) (глава 161 ЗК).

1.1. Право постійного користування земельною ділянкою

Частиною першою статті 92 ЗК визначено, що право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

За радянських часів право постійного землекористування виступало головною формою використання земель. З розвитком земельних відносин в Україні, введенням інституту приватної власності на землю, ця форма користування земельними ресурсами поступово втрачала свою вагу. При цьому законодавство суттєво змінювало коло суб'єктів, яким могла належати земельна ділянка на праві постійного користування.

Так, статтею 13 Земельного кодексу УРСР від 08.07.1970 передбачалося, що земля в Українській РСР надається в користування:

— колгоспам, радгоспам, іншим сільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам;
— промисловим, транспортним, іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам;
— громадянам СРСР.

У випадках, передбачених законодавством Союзу РСР, земля також могла надаватися в користування і іншим організаціям та особам.

Статтею 15 цього Кодексу регламентувалося право безстрокового (постійного) користування, що визначалося як землекористування без заздалегідь встановленого строку. На праві безстрокового користування (навічно) закріплювалася за колгоспами земля, яку вони займали.

Згідно зі статтею 20 вказаного Кодексу право землекористування колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів засвідчувалося державними актами на право користування землею. Форми актів встановлювалися Радою Міністрів СРСР. Зазначені документи видавалися після відводу земельних ділянок в натурі.

Згідно з Земельним кодексом Української РСР від 18.12.1990 № 561-XII земельні ділянки могли надаватися у володіння і користування.

Згідно зі статтею 6 вказаного Кодексу у довічне успадковуване володіння земля надавалася громадянам Української РСР.

У постійне володіння земля надавалася колгоспам, радгоспам, іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, релігійним організаціям для ведення сільського та лісового господарства.

Статтею 7 Кодексу передбачалося, що у постійне користування (без заздалегідь встановленого строку) земля могла надаватися громадянам Української РСР для городництва, сінокосіння і випасу худоби;

промисловим, транспортним та іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям;

для потреб оборони організаціям, зазначеним у статті 70 цього Кодексу (тобто військовим частинам, установам, військово-навчальним закладам, підприємствам та організаціям Збройних Сил і внутрішніх військ);

сільськогосподарським державним, кооперативним і громадським підприємствам, установам і організаціям для використання у несільськогосподарських цілях;

релігійним організаціям;

спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю радянських та іноземних юридичних осіб.

У випадках, передбачених законодавством Української РСР, земля могла надаватися в користування іншим організаціям і особам.

Згідно зі статтею 23 вказаного Кодексу право володіння або право постійного користування землею посвідчувалося державними актами, які видавалися і реєструвалися сільськими, селищними, районними, міськими Радами народних депутатів.

Постановою Верховної Ради Української РСР від 27.03.1991 № 889-XII «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» було затверджено, зокрема форми державних актів на право довічного успадкованого володіння землею; на право постійного володіння землею; на право постійного користування землею.

Законом України від 13.03.1992 № 2196-XII Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 № 561-XII було викладено в новій редакції. Відповідно до статті 23 Земельного кодексу України Постановою Верховної Ради України від 13.03.1992 № 2201-XII «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» було затверджено нову форму державного акта на право постійного користування землею. Державний акт вказаної форми видавався виключно громадянам України. Підписував державний акт на право постійного користування землею Голова Ради народних депутатів, реєстрація проводилась в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею

У зв'язку з набранням чинності Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III, стаття 126 якого передбачила посвідчення права постійного користування земельною ділянкою державним актом на право постійного користування земельною ділянкою, постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 було затверджено форму державного акта на право постійного користування земельною ділянкою.

Слід зазначити, що згідно з положеннями частини дев'ятої статті 126 ЗК державний акт на право постійного користування земельною ділянкою видавався на одну земельну ділянку.

Одним державним актом могло посвідчуватись право постійного користування на декілька земельних ділянок, виключно при їх наданні під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку).

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 (зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 та від 12.11.2008 № 1019) установлено, що раніше видані державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб. Таким чином, право постійного користування земельною ділянкою, що виникло до 01.01.2013, може посвідчуватись державними актами двох видів:

1) на право постійного користування землею,

2) на право постійного користування земельною ділянкою.

1.2. Право оренди

Згідно з частиною п'ятою статті 126 ЗК України право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

Спеціальним законодавчим актом у сфері орендних відносин, предметом яких виступає земельна ділянка, є Закон України «Про оренду землі».

Статтею 13 вказаного Закону України визначено, що договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до статті 14 вказаного Закону договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінетом Міністрів України від 03.03.2004 № 220.

Крім того, слід враховувати, що відповідно до абзаців шостого та сьомого частини четвертої статті 15 цього ж Закону невід'ємною частиною договору оренди землі є:

— план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
— кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у 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 його розроблення згідно із законом.

У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору має додаватися угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності — земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

1.3. Сервітут

Частиною першою статті 98 Земельного кодексу України встановлено, що право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Тобто, правом земельного сервітуту є належним чином оформлене право певної особи на користування або на володіння і користування чужою земельною ділянкою, тобто тою, що не належить цій особі на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди, для задоволення її потреб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб.

Слід відмітити, що формування правового забезпечення сервітутних земельних відносин здійснювалося в рамках проведення кодифікації різних галузей законодавства — земельного, цивільного та лісового.

На даний час сервітутні земельні відносини регулюються нормами Земельного (глава 16), Цивільного (глава 32) та Лісового (стаття 23) кодексів.

Статтею 100 ЗК та частиною першою статті 402 ЦК визначено, що сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

При цьому зауважуємо, що встановлення земельного сервітуту законом та заповітом стало можливим з 20.06.2007, з дня набрання чинності Законом України "Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України" від 27.04.2007 № 997-V.

З 01.01.2002 до 20.06.2007 сервітут встановлювався виключно договором або рішенням суду.

Згідно з підпунктами 1, 12 і 13 пункту 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2011 № 703, укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат; заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно відносяться до документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

В контексті питання, порушеного у даних методичних рекомендаціях, варто звернути увагу на договори, якими передбачається встановлення сервітуту.

Так, законодавство не встановлює спеціальних вимог щодо форми договору про встановлення земельного сервітуту. Втім за загальним правилом стосовно форми правочинів, передбаченим статтями 206 та 208 ЦК, для такого договору є обов'язковою дотримання письмової форми. Нотаріальне посвідчення договору сервітуту може бути вчинене за бажанням сторін (стаття 209 ЦК).

При розгляді питання стосовно можливості проведення державної реєстрації земельного сервітуту слід також враховувати, що згідно з частиною першою статті 100 ЗК сервітут може бути встановлений на користь власника (володільця) сумісної земельної ділянки, або будь-якій іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Важливо також, що відповідно до частин четвертої та шостої статті 403 ЦК сервітут не підлягає відчуженню, але зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

Підстави припинення сервітуту визначені статтями 406 ЦК та 102 ЗК. Звертаємо увагу на те, що зміна власника земельної ділянки стосовно якої встановлено сервітут, не тягне за собою припинення сервітуту.

1.4. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27.04.2007 № 997-V Земельний кодекс України доповнено главою 161 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

Стаття 1021 ЗК та стаття 407 ЦК передбачають можливість виникнення емфітевзису на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Отже, емфітевзис — це право, яке встановлюється на користь певної особи. При цьому об'єктом емфітевзису можуть виступали виключно земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Окремо слід зазначити, що встановлюючи певні обмеження щодо набуття права власності на землі вказаної категорії, законодавство не визначає коло осіб, на користь яких може бути встановлено емфітевзис. В той же час слід враховувати, що ЗК (частина друга статті 33) передбачає право іноземних громадян та осіб без громадянства набувати права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише на умовах оренди.

Відповідно до частин другої та третьої вказаної статті ЗК право користування земельною ділянкою, що перебуває у приватній власності, для сільськогосподарських потреб може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування особою, на користь якої встановлено емфітевзис.

Водночас у разі переходу права власності на будівлі та споруди від особи, що користується для сількогосподарських потреб земельною ділянкою державної чи комунальної власності, частиною третьою статті 1021 ЗК передбачається можливість відчуження емфітевзису на користь набувача відповідної будівлі (споруди).

Зазначене слід обов'язково враховувати при розгляді питання щодо можливості проведення державної реєстрації емфітевзису, встановленого відносно земельних ділянок державної та комунальної форми власності.

Важливо також враховувати, що законодавство не обмежує строку встановлення емфітевзису щодо земельних ділянок приватної форми власності. При цьому відповідно до частини четвертої статті 1021 ЗК та частини першої статті 408 ЦК строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років. Це обмеження встановлено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16.09.2008 № 509-VI, що набув чинності 14.10.2008.

ЦК та ЗК не встановлюють спеціальних вимог щодо форми договору про встановлення емфітевзису. Втім за загальним правилом стосовно форми правочинів, передбаченим статтями 206 та 208 ЦК, для такого договору є обов'язковою дотримання письмової форми. Нотаріальне посвідчення договору про користування земельною ділянкою для сільськосподарських потреб є обов'язковим за бажанням сторін (стаття 209 ЦК).

1.5. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) регулюється главою 161 ЗК та главою 34 ЦК.

Так, статтею 413 ЦК визначено, що власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Згідно з положеннями статті 1021 ЗК та статті 413 ЦК право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, або на підставі заповіту.

При розгляді питання про державну реєстрацію суперфіцію слід також враховувати, що будівництво нерухомості може відбуватися не на всіх категоріях земель України.

Щодо форми договору суперфіцію, то законодавство не визначає у якій саме формі може бути укладено саме цей договір. Натомість, за загальними вимогами ЦК для такого типу договорів є обов'язковою письмова форма, а нотаріальне посвідчення — за бажанням сторін.

Директор Департаменту
державної реєстрації
речових прав на нерухоме майно
Державної реєстраційної
служби України **В.М.Ковальов**

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЙНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

Схвалено колегією
Державної реєстраційної служби України
11.12.2012
(протокол № 3)

Методичні рекомендації стосовно державної реєстрації права користування чужим майном (сервітуту), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію)

1. Загальні положення про право користування чужим майном

1.1. Цивільне законодавство поряд з правом власності на майно виділяє інші речові права на нього.

Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, зміст якого складають право володіння, користування та розпоряджання майном.

Між тим, залежно від змісту наданих прав та обов'язків частиною першою статті 395 Цивільного кодексу України (далі — Кодекс) встановлено, що речовими правами на чуже майно є, зокрема право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій).

1.2. Відповідно до статті 182 Кодексу право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону (частина четверта статті 334 Кодексу).

Таким нормативно-правовим актом є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон), статтею 4 якого встановлено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить, зокрема на праві користування (сервітут), праві користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), праві забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Вказані речові права на нерухоме майно є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

1.3. Відповідно до загальних засад цивільного законодавства під правомочністю користування розуміється можливість вилучення корисних властивостей речі для задоволення потреб власника чи інших осіб. Прикладом є право користування чужим майном (сервітут), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлено щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут) (стаття 401 Кодексу).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України (стаття 1021 Земельного кодексу України).

В даному випадку під чужим майном розуміється майно, яке належить іншим особам на праві власності.

1.4. Суб'єктами речових прав на нерухоме майно можуть бути будь-які учасники цивільних відносин, до яких статтею 2 Кодексу віднесено фізичні та юридичні особи, державу Україна, Автономну Республіку Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права.

При цьому, вищевказані речові права користування чужим майном не можуть належати власнику цього майна, якого законодавством наділено усіма складовими права власності, а саме користування, володіння, розпорядження.

Так, поєднання в одній особі власника та користувача нерухомого майна призводить до припинення похідного речового права на таке нерухоме майно.

1.5. Залежно від виду права користування чужим майно, такі речові права можуть виникати відповідно до закону, рішення суду, договору або заповіту.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду (частина перша статті 402 Кодексу).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати на підставі договору або у порядку спадкування (частини перша та друга статті 407, частина перша статті 413 Кодексу).

Як приклад можна навести такий випадок встановлення права користування чужим майном (сервітуту) відповідно до закону, а саме, статтею 377 Кодексу передбачено, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

1.6. Законодавство не містить вимог до форми договорів про встановлення права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), однак враховуючи положення статей 182, 208, 209 Кодексу та статті 126 Земельного кодексу України вказані договори укладаються в письмовій формі та, за домовленістю сторін, можуть бути нотаріально посвідчені.

Щодо набуття речового права на підставі заповіту слід зазначити, що відповідно до статті 1225 Кодексу до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

Також можливість спадкування права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), права користування чужим майном (сервітут) передбачено пунктом 10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 року № 7 «Про судову практику у справах про спадкування».

2. Окремі аспекти права користування чужим майном (сервітуту)

2.1. Право користування чужим майном (сервітут) може встановлюватися щодо земельної ділянки (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна, а також поширюватися на невизначене коло осіб або належати конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

У свою чергу, земельний сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут) (частина перша статті 100 Земельного кодексу України).

Прикладом особистого сервітуту є передбачене статтею 405 Кодексу та статтею 156 Житлового кодексу України право членів сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, на користування цим житлом відповідно до закону.

Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником.

Члени сім'ї власника жилого будинку (квартири), які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку (квартири), якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням.

При цьому, до членів сім'ї власника будинку (квартири) належать особи, зазначені в частині другій статті 64 Житлового кодексу України, а саме дружина, їх діти і батьки. Членами сім'ї може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з власником будинку (квартири) і ведуть спільне господарство.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлений на певний строк або без визначення строку (частина друга статті 403 Кодексу).

2.2. З огляду на те, що сервітут нерозривно пов'язаний з нерухомим майном, щодо якого він встановлений, таке право користування чужим майном є необоротоздатним та не підлягає відчуженню.

Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном.

Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений (частини четверта – шоста статті 403 Кодексу).

Аналогічні положення стосовно земельного сервітуту визначено статтями 98 та 101 Земельного кодексу України.

2.3. Статтею 406 Кодексу та статтею 102 Земельного кодексу України передбачено випадки припинення права користування чужим майном (сервітутом), у тому числі за рішенням суду.

Однак такий перелік не є вичерпним, а тому сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.

3. Окремі аспекти права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису)

3.1. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником зе-

мельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі — землекористувач).

З огляду на визначені статтею 19 Земельного кодексу України категорії земель, предмет договору про встановлення емфітевзису належить до земель сільськогосподарського призначення.

Так, до земель сільськогосподарського призначення статтею 22 вказаного Кодексу віднесено:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення, зокрема надаються у користування:

а) громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

б) сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства;

ґ) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції — для розміщення власної інфраструктури.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

При цьому, слід враховувати, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням згідно з статтею 141 Земельного кодексу України є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою. А тому мета використання земельної ділянки повинна узгоджуватися із передбаченими у державному земельному кадастрі відомостями про цільове призначення земельної ділянки.

3.2. Договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може бути строковим або безстроковим.

При цьому, законодавством встановлено відповідні обмеження щодо строку договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських для земельних ділянок державної або комунальної власності, який не може перевищувати 50 років (стаття 408 Кодексу).

3.3. На відміну від права користування чужим майном (сервітуту), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Виключенням є право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб, яке не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу (стаття 407 Кодексу).

При цьому, слід враховувати, що відповідно до частини другої статті 127 Земельного кодексу України продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися як на користь інших осіб, так і власника земельної ділянки, який користується переважним правом його придбання. Однак у випадку поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача є підставою припинення права користування чужою земельною ділянкою.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), яке належить фізичній особі, може переходити в порядку спадкування.

У разі припинення юридичної особи, якій належало таке право користування чужою земельною ділянкою, емфітевзис у встановленому порядку передається правонаступнику (у випадку реорганізації юридичної особи) або включається до ліквідаційного балансу (у випадку ліквідації юридичної особи).

3.4. Підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) передбачені статтею 412 Кодексу та частиною шостою статті 1021 Земельного кодексу України.

Однак перелік таких підстав не є вичерпним, оскільки припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) можливе за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом, наприклад,

конфіскація земельної ділянки, визнання недійсним або розірвання договору.

4. Окремі аспекти права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію)

4.1. Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій).

При цьому, мета використання земельної ділянки повинна узгоджуватися із передбаченими у державному земельному кадастрі відомостями про цільове призначення земельної ділянки. Адже використання земельної ділянки не за цільовим призначенням згідно з статтею 141 Земельного кодексу України є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою.

4.2. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк. Винятком є строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови, який не може перевищувати 50 років (стаття 413 Кодексу, частина четверта статті 1021 Земельного кодексу України).

4.3. Відповідно до статті 413 Кодексу право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Аналогічне положення закріплено у частині третій статті 1021 Земельного кодексу України.

З огляду на вказане, у випадку внесення до статутного капіталу будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці державної або комунальної власності, до юридичної особи переходить право власності на таке нерухоме майно, а не речове право (суперфіцій).

4.4. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою (стаття 414 Кодексу).

Так, законодавством гарантується право розпорядження земельною ділянкою, обтяженої суперфіцієм, її власником, якщо це, зокрема, не суперечить договору про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) та не впливає на обсяг прав землекористувача.

Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови.

Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди) (статті 414 та 415 Кодексу).

Не зважаючи на те, що в даному випадку законодавством передбачено «автоматичний» перехід право користування земельною ділянкою, проте з метою юридичного закріплення відповідних прав нового землекористувача на земельну ділянку доцільним є внесення відповідних змін у договір про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) в частині зміни особи-землекористувача.

4.5. Підстави припинення права користування земельною ділянкою для забудови визначені статтею 416 Кодексу та частиною шостою статті 1021 Земельного кодексу України.

Хоча законодавством не передбачено можливості встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) на підставі рішення суду, однак припинення цього права можливе за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом. Такі випадки можуть бути подібними до підстав припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

5. Порядок проведення державної реєстрації права користування чужим майном

5.1. Державна реєстрація права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) здійснюється шляхом внесення в установленому порядку відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав).

Як вже зазначалося, вищевказані речові права на нерухоме майно є похідними від права власності, а тому їх державна реєстрація проводиться після державної реєстрації права власності на таке майно.

Аналогічне положення міститься в пункті 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703, (далі — Порядок).

5.2. Державна реєстрація інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, проводиться за заявочним принципом.

Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених цим Законом.

Якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів дер-

жавної реєстрації прав, заява про державну реєстрацію прав подається до одного з таких органів на вибір заявника (частини перша, друга статті 16 Закону).

5.3. Керуючись пунктами 25 та 26 Порядку слід зазначити, що у разі проведення державної реєстрації інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, заінтересованою особою є правонабувач (правонабувачі), сторона (сторони) правочину, відповідно до якого виникло таке речове право.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно та інші документи, визначені Порядком.

До документів, що підтверджують відповідно виникнення, перехід та припинення права користування чужим майном (сервітут), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) відносяться, зокрема:

— укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;
— свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
— рішення суду, що набрало законної сили, щодо інших речових прав на нерухоме майно;
— заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
— закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно.

При цьому, враховуючи підпункт 16 пункту 27 Порядку, перелік документів, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права користування чужим майном не є вичерпним.

5.4. З набранням чинності з 1 січня 2013 року Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку (пункт 7 «Прикінцеві та перехідні положення» зазначеного Закону).

5.5. Для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі договору, відповідно до якого речове право на нерухоме майно набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник додатково повинен надати документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події.

Для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник подає документ, що підтверджує факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

5.6. За результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її проведення, державний реєстратор прав на нерухоме майно (далі — державний реєстратор) приймає рішення про державну реєстрацію іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, або рішення про відмову в такій реєстрації.

Державний реєстратор на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав вносить записи до Державного реєстру прав.

5.7. Пунктом 22 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141, визначено які відомості державний реєстратор вносить до запису про інші речові права та суб'єкта цих прав у разі проведення державної реєстрації виникнення інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності.

5.8. Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках, один з яких державний реєстратор долучає до реєстраційної справи (пункт 20 Порядку).

5.9. За результатами проведення державної реєстрації прав користування чужим майном згідно зі статтею 281 Закону орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію, зокрема про державну реєстрацію права користування земельною ділянкою (земельний сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 року № 118 затверджено Порядок надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, пунктами 11 та 12 якого передбачено, що орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про зареєстровані права, що міститься в Державному реєстрі прав, зокрема про державну реєстрацію права користування (сервітут) земельною ділянкою, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

У разі проведення державної реєстрації іншого речового права на земельну ділянку зазначаються також відомості про вид речового права та строк його дії (ознаку безстроковості).

Інформація про зареєстровані права надається одночасно з проведенням державної реєстрації, зокрема права користування (сервітут) земельною ділянкою, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

5.10. Як вже зазначалося, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування.

Під час проведення державної реєстрації переходу інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, державний реєстратор до відкритого розділу Державного реєстру прав вносить відомості, передбачені пунктом 22 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

5.11. Припинення права користування (сервітуту), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), права забудови земельної ділянки (суперфіцію) підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі прав у встановленому законодавством порядку.

Із заявою про державну реєстрацію припинення права користування на нерухоме майно до державного реєстратора може звернутися як правонабувач нерухомого майна, так і власник такого майна.

Під час проведення державної реєстрації припинення іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, в установлених законом або договором випадках орган державної реєстрації прав, нотаріус в день прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає власникові нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано правонабувачем) чи правонабувачеві нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано власником) письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення такого речового права.

Під час проведення державної реєстрації припинення інших речових прав на нерухоме майно, відмінного від права власності, державний реєстратор вносить до відповідного запису Державного реєстру прав відомості, передбачені пунктом 32 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

5.12. Державний реєстратор вносить записи до Державного реєстру прав про скасування державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Для внесення записів про скасування державної реєстрації прав державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав відомості, перелік яких визначено пунктом 41 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

У результаті внесення записів про скасування державної реєстрації прав у відповідному розділі Державного реєстру прав державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав.

У разі коли внесення записів про скасування державної реєстрації прав здійснюється щодо державної реєстрації переходу чи припинення речових прав державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав та поновлює записи про речові права на нерухоме майно, обтяжень таких прав, що існували до проведення державної реєстрації прав.

У разі коли внесення записів про скасування державної реєстрації прав здійснюється щодо державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, який поділено чи частку з якого виділено, або на об'єкти нерухомого майна, що об'єднано, державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав та відкриває закритий (закриті) розділ (розділи) Державного реєстру прав та відповідну (відповідні) реєстраційну (реєстраційні) справу (справи) на підставі прийнятого ним рішення про відкриття закритого розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи.

5.13. Державний реєстратор скасовує запис державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про внесення змін до запису Державного реєстру прав, державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав відомості, перелік яких визначено пунктом 42 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

Державний реєстратор скасовує записи Державного реєстру прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або про внесення змін до запису Державного реєстру прав.

У результаті скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора, державний реєстратор поновлює записи, які існували до внесення змін до відповідного запису.

Директор Департаменту
державної реєстрації
речових прав на нерухоме майно **В.М.Ковальов**

ВИЩИЙ СПЕЦІАЛІЗОВАНИЙ СУД УКРАЇНИ З РОЗГЛЯДУ ЦИВІЛЬНИХ І КРИМІНАЛЬНИХ СПРАВ

ЛИСТ від 16.01.2013 № 10-71/0/4-13

Головам апеляційних судів областей, міст Києва та Севастополя, Апеляційного суду Автономної Республіки Крим

Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України

Розглянувши лист голови Апеляційного суду Херсонської області щодо деяких спірних питань застосування норм земельного законодавства, судова палата у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ зазначає таке.

Питання: Як співвідносяться між собою положення статті 145 Земельного кодексу України (далі — ЗК) про примусове відчуження земельної ділянки, яка належить іноземному громадянину, та пункт 15 розділу IX «Перехідні положення» ЗК про заборону відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, і чи не порушуються гарантії права власності на земельну ділянку (стаття 153 ЗК) при примусовому відчуженні її за рішенням суду?

Відповідь: Суб'єктами права приватної власності на землю згідно зі статтею 80 ЗК визначено громадян України та юридичних осіб. Проте з урахуванням змісту частини другої статті 81 та інших норм ЗК суб'єктами права приватної власності на землю визнаються також іноземні громадяни та особи без громадянства.

Зокрема, іноземні громадяни та особи без громадянства відповідно до частини другої статті 81 ЗК можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Відповідно до частини п'ятої статті 22 ЗК землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Проте за змістом частини четвертої статті 81, статті 145 ЗК допускається, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення ці особи також мають право набувати, проте лише у спадщину, і протягом року зобов'язані їх відчужити, оскільки успадковані земельні ділянки сільськогосподарського призначення не можуть перебувати у приватній власності осіб без громадянства або іноземних громадян. У разі невиконання цієї вимоги настають передбачені пунктом «д» статті 143 ЗК наслідки, а саме: право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене за рішенням суду.

Ураховуючи те, що право власності відповідно до статті 125 ЗК виникає після одержання спадкоємцем земельної ділянки документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку, та його державної реєстрації, після чого на зазначені правовідносини повністю поширюються гарантії права власності, то обчислення річного строку "добровільного" відчуження слід починати від часу одержання іноземним громадянином чи особою без громадянства державного акта на право приватної власності на земельну ділянку.

Отже, за відсутності факту «добровільного» відчуження іноземним громадянином чи особою без громадянства успадкованої земельної ділянки вона підлягає примусовому відчуженню.

При цьому пункт 15 розділу IX «Перехідні положення» ЗК, яким встановлено заборону купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не поширюється на ці правовідносини, оскільки положення частини четвертої статті 81 ЗК є імперативним.

Примусове відчуження здійснюється виключно на підставі відповідного судового рішення. При цьому позивачем у справах про примусове відчуження іноземцями чи особами без громадянства успадкованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути відповідні органи прокуратури в межах повноважень, визначених законодавством України.

За таких обставин буде дотримано гарантій права власності на земельну ділянку, передбачених статтею 41 Конституції України та статтею 153 ЗК, оскільки ніхто не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених законодавством України. Правові підстави та порядок припинення права власності на землю визначено, зокрема, статтями 143, 145 ЗК.

Інформаційний лист погоджено суддями судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ.

Заступник Голови **М. Й. Вільгушинський**