

Щодо проблемних питань, які виникають при проведенні державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

Шодо отримання органами державної реєстрації прав інформації про зареєстровані земельні ділянки повідомляємо.

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, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 року № 118, визначає, зокрема процедуру надання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав інформації про зареєстровані земельні ділянки, необхідної для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до пункту 4 вказаного Порядку формування інформації про зареєстровані земельні ділянки здійснюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Тобто, надання Держземагентством інформації про зареєстровані земельні ділянки в електронному вигляді можливе лише з тих даних, що містяться в Державному земельному кадастрі.

Водночас зауважуємо, що пункт 8¹ частини другої статті 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) передбачає можливість у разі проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 01 січня 2013 року, направлення державними реєстраторами прав запитів до органів виконавчої влади, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, не лише в електронному, а й у паперовому вигляді для отримання інформації, необхідної для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо до-

кументи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно.

Ураховуючи зазначене, з метою забезпечення своєчасності проведення державної реєстрації прав на земельні ділянки та оперативного отримання державними реєстраторами прав достовірної інформації про земельні ділянки наголошуємо на необхідності застосування усіх наявних механізмів, передбачених законодавством для отримання такої інформації.

Стосовно проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно у разі виділення земельних часток (паїв) в натурі повідомляємо:

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

Особи, власники сертифікатів на право на земельну частку (пай), які виявили бажання одержати належну їм земельну частку (пай) в натурі (на місцевості), подають до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації заяву про виділення їм земельної частки (паю) в натурі (на місцевості).

Земельна частка (пай) виділяється їй власнику в натурі (на місцевості), як правило, однією земельною ділянкою. За бажанням власника земельної частки (паю) йому можуть бути виділені в натурі (на місцевості) дві земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси або пасовища).

Із вказаного вбачається, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування є фактичним розпорядником земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам на праві колективної власності.

Так, згідно з частиною дев'ятою статті 118 Земельного кодексу України, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землепорядної документації згідно із законом — після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Абзацом другим пункту 56 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2014 року № 868 (далі — Порядок), передбачено, що для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новосформовану земельну ділянку в порядку відведення земельної ділянки із земель державної та комунальної власності заявник подає рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, який відповідно до законодавства наділений повноваженнями щодо передачі земельної ділянки у власність або користування, про затвердження документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або про затвердження документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки (в разі підготовки лотів до проведення земельних торгів).

Ураховуючи наведене, при проведенні державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва у разі виділення земельних часток (паїв) в натурі із земель колективної власності слід керуватись вищенаведеним пунктом Порядку.

Стосовно проведення державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки (паї) зазначаємо:

На сьогодні Порядок проведення державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки (паї) залишається неврегульованим на законодавчому рівні, з огляду на відсутність суб'єкта, за яким здійснюється державна реєстрація права власності.

Разом з тим, у Верховній Раді України зареєстровано проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів України (щодо узгодження їх положень із новим механізмом державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на них)» (реєстраційний номер 2421 від 28 лютого 2013 року), яким передбачається запровадження норми, за якою державна реєстрація права власності на земельні ділянки, сформовані шляхом виділення в натурі на місцевості земельних часток (паїв) має здійснюватись із видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Прийняття законопроекту дозволить узгодити норми Земельного кодексу України, Законів України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», із новим механізмом державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на них, запровадженими Законом України «Про Державний земельний кадастр» та новою редакцією Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Водночас на сьогодні право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки (паї) може бути зареєстроване у спеціальному розділі Державного реєстру прав у випадку, коли договір оренди було укладено відповідно до законодавства, яке діяло до 01 січня 2013 року.

Ганна ОНИЩЕНКО,
голова Укрдержреєстру

Лист від 6.06.2014 р. №9300/05-15-14

Щодо порядку оформлення прав власності на майно, виділене в натурі власникам майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств

Відповідно до пункту 13 Порядку визначення розмірів майнових паїв членів колективних сільськогосподарських підприємств та їх документального посвідчення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2001 року № 177, майновий пай члена підприємства документально підтверджується свідоцтвом про право власності на майновий пай члена підприємства за зразком згідно з додатком.

У разі набуття у власність майнового паю (його частини) на підставі угоди міни, дарування та інших цивільно-правових угод, а також спадкування видається нове свідоцтво.

Разом з тим зазначаємо, що свідоцтво про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства (майновий сертифікат) підтверджує право особи на пайовий фонд майна колективного сільськогосподарського підприємства.

Утім державна реєстрація речових прав на нерухоме майно проводиться на підставі документів, що посвідчують виникнення чи перехід речових прав на конкретний об'єкт нерухомості, одним із яких є свідоцтво про право власності на нерухоме майно (пункт 36 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868).

Порядок розподілу та використання майна реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств був врегульований наказом Міністерства аграрної політики від 14 березня 2001 року № 62 «Про затвердження Порядку розподілу та використання майна реорганізованих колективних сільськогосподарських підприємств», зареєстрованим в Міністерстві юстиції від 04 квітня 2001 року за № 306/5496 (далі — Наказ), який втратив чинність 24 травня

2013 року на підставі наказу Міністерства аграрної політики та продовольства від 11 квітня 2013 року №253 «Про визнання такими, що втратили чинність, деяких наказів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції 25 квітня 2013 року за № 673/ 23205.

Вказаним Порядком передбачалося, що виділення майнових паїв у натурі окремим особам, які виявили бажання отримати свої майнові паї в індивідуальну власність, проводилося підприємством — користувачем майна із переліку майна, виділеного на ці цілі.

При виділенні майна в натурі конкретному власнику підприємство- правонаступник (користувач) одночасно з підписанням акта приймання-передавання майна *робило відмітку про виділення майна в натурі* у свідоцтві про право власності на майновий пай члена колективного сільськогосподарського підприємства, що засвідчувалося підписом керівника підприємства та печаткою.

Вказане свідоцтво з відміткою про виділення майна в натурі індивідуально, акт приймання-передавання майна були підставою для оформлення прав власності на зазначене майно в установленому порядку.

Враховуючи те, що Наказ втратив чинність та на даний час відсутній інший спеціальний нормативно-правовий акт, направлений на врегулювання порядку виділення членам реорганізованого сільськогосподарського підприємства майна, вважаємо, що свідоцтво з відміткою про виділення майна в натурі та акт приймання-передавання майна є підставою для проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності.

Ганна ОНИЩЕНКО,
голова Укрдержреєстру

Лист від 6.06.2014 р. №9299/05-15-14