

Оформлення речових прав на земельні ділянки



3 1 січня 2013 року встановлені нові правила та процедури оформлення прав на земельні ділянки, що суттєво змінюють правове регулювання відносин щодо земельної нерухомості

Законами України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV (далі – Закон № 1952-IV) та «Про державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. № 3613-VI (далі – Закон № 3613-VI), які набули чинності з 1 січня 2013 р., запроваджені суттєві нововведення у правове регулювання відносин щодо земельних ділянок та об'єктів нерухомості. Одним з нововведень згідно з цими Законами є те, що з 1 січня 2013 р. формування земельних ділянок фіксується в Державному земельному кадастрі, а оформлення прав на них – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Згідно зі статтею 1 Закону № 3613-VI Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначен-

ня, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Відповідно державна реєстрація земельної ділянки – внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Відповідно до частини першої статті 79 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Зауважимо, що одночасно з введенням в дію Закону № 3613-VI ЗК України доповнений новою статтею 79¹, якою вперше на законодавчому рівні визначено поняття формування земельної ділянки.

Згідно з цією статтею формування земельної ділянки полягає у визначенні зе-

мельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Відповідно до частини другої статті 79¹ ЗК України формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

Частиною четвертою статті 79¹ ЗК України визначено, що земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі (частина третя статті 79¹ ЗК України).

Однак, проведення державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі не надає ділянці юридичної властивості бути об'єктом цивільних прав (права власності, оренди тощо). Як встановлено у частині дев'ятій статті 79¹ ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. Тобто, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних правочинів лише після внесення відомостей про неї до двох інформаційних баз даних – Державного земельного кадастру та Державного реєстру прав. У Державному земельному кадастрі міститиметься інформація про земельну ділянку, так би мовити «технічна інформація», а в Державному реєстрі прав – вся інформація про речові права на земельні ділянки.

При цьому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі (частина десята статті 79¹ ЗК України).

3 1 січня 2013 року стаття 126 ЗК України згідно з підпунктом «е» пункту 5 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 3613-VI діє в такій редакції: «Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Слід відзначити, що вказаним Законом суттєво змінився зміст підтвердження виникнення у особи земельних прав. Так, відповідно до абзацу другої частини першої статті 2 Закону № 1952-IV державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру прав. Таким чином, існування у особи права на земельну ділянку з 1 січня 2013 року підтверджується фактом проведення державної реєстрації такого права у Державному реєстрі прав.

Разом з тим на відміну від земельної ділянки земельна частка (пай) є умовною часткою земель, які належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, розмір якої визначений в умовних кадастрових гектарах. Місцезнаходження та межі такої земельної частки (паю) не визначені.

Згідно з частиною першою статті 2 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власниками земельних ділянок (паїв)» основним документом, що посвідчує право на земель-

ну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією.

Також пунктом 5 Указу Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» передбачено, що видача громадянам сертифікатів на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка та їх реєстрація проводяться відповідною районною державною адміністрацією.

Відповідно до абзацу першого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону.

Пунктом 2 Порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2000 р. № 119, встановлено, що реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної частки (паю), а також відповідно до наказу Міністерства юстиції України «Про заходи державної реєстрації прав на землі сільськогосподарського призначення» від 28 травня 2014 р. №845/5, Держреєстром, іншими структурними підрозділами, які діють в межах відповідної області.

Згідно з пунктом 2 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 (далі – Порядок), передбачено, що державну реєстрацію прав шляхом

внесення записів до Державного реєстру прав проводять орган державної реєстрації прав та нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі – нотаріус).

Державна реєстрація права власності та інших речових прав на земельні ділянки за місцем розташування проводиться органом державної реєстрації прав. Якщо із земельною ділянкою вчиняються нотаріальні дії, державна реєстрація прав на неї проводиться безпосередньо нотаріусом без попереднього та подальшого звернення до реєстраційної служби.

Відповідно до положень статті 5 Закону № 1952-IV та пункту 4 Порядку у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення.

При цьому статтею 28¹ Закону 1952-IV визначено, що орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про: суб'єкта права власності на земельну ділянку; суб'єкта речового права на земельну ділянку; державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельною ділянкою, права постійного користування, права оренди (суборенди) земельної ділянки, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій); дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі прав із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, що здійснив державну реєстрацію. Водночас орган, що здійснює веден-

ня Державного земельного кадастру, надає органу державної реєстрації прав інформацію про: державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію); кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки; кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі.

Постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 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.

Згідно з частиною першою статті 4 Закону № 1952-IV обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном;
- 3) інші речові права відповідно до закону;
- 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Частиною другою статті 4 Закону № 1952-IV визначено, що речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно, крім випадків, передбачених статтею 4¹ цього Закону.

Законом № 1952-IV, а саме частиною третьою статті 3, встановлено, що права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Водночас права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до набрання чинності цим Законом, тобто до 1 січня 2013 р., визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, якщо реєстрація прав та їх обтяжень була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав та їх обтяжень діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав та обтяжень. Таким чином, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визнає всі права на земельні ділянки, які були зареєстровані до 1 січня 2013 р. Це, зокрема, означає, що видані до 1 січня 2013 р. державні акти на право власності на земельні ділянки зберігають свою чинність і після 1 січня 2013 року – доти, доки існуватиме відповідна земельна ділянка як об'єкт цивільних прав.

Виходячи з положень статті 19 Закону 1952-IV, підставою для проведення державної реєстрації прав є документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення прав на нерухоме майно.

У період встановлення нової системи державної реєстрації прав відповідно до Закону така реєстрація проводиться на підставі документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, видані чи оформлені до 1 січня 2013 року.

Проте можуть мати місце випадки, коли після видачі чи оформлення документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, державну реєстрацію прав (оформлення документів чи проставляння «відміток») на їх підставі не було проведено згідно з вимогами законодавства, що діяло на момент їх виникнення, а на сьогодні вже відсутні як нормативне врегулювання таких процедур, так і повноваження у відповідних суб'єктів.

За таких обставин, коли перехід права власності на нерухоме майно відбувся, проте за результатом такого переходу державну реєстрацію прав (оформлення документів чи проставляння «відміток») не проведено, державна реєстрація прав проводиться державним реєстратором на підставі документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно.

Варто зазначити, що перелік документів для здійснення державної реєстрації прав визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (абзац другий частини другої статті 15 Закону № 1952-IV).

Пунктом 8 Порядку встановлено, що для проведення державної реєстрації прав заявник подає органу державної реєстрації прав, нотаріусу заяву про державну реєстрацію, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст.

Абзацом першим частини першої статті 16 Закону № 1952-IV передбачено, що заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених цим Законом.

Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі може подаватися виключно державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем (абзац шостий частини першої статті 16 Закону № 1952-IV).

При цьому Законом № 1952-IV, а саме абзацом п'ятим частини першої статті 16, визначено, що заява про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності за письмовою заявою правонабувача може подаватися державним кадастровим реєстратором, який здійснює державну реєстрацію такої земельної ділянки.

У разі здійснення державної реєстрації прав на земельну ділянку через державного кадастрового реєстратора документи за результатами її проведення будуть видаватися державним кадастровим реєстратором.

Форми заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, а також вимоги до заповнення заяв (запитів) у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень затверджені наказом Міністерства юстиції України від 17 квітня 2012 р. № 595/5.

Відповідно до абзацу першого пункту 13 Порядку заявник подає разом із заявою органу державної реєстрації прав, нотаріусу необхідні для державної реєстрації прав документи, визначені в цьому Порядку, їх копії, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита.

Згідно з пунктом 36 Порядку для проведення державної реєстрації речових прав необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення таких прав на нерухоме майно, та інші документи, визначені цим Порядком.

Перелік документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, міститься в пункті 37 Порядку.

Абзацом першим частини п'ятої статті 15 Закону встановлено, що державна реєстрація прав (надання відмови в ній) проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих

днів (крім випадків, установлених частиною сьомою цієї статті) з дня надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію і передбачених цим Законом та нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до нього, документів, необхідних для її проведення.

З 12 лютого 2014 року почав діяти спрощений порядок проведення державної реєстрації прав оренди земельних ділянок. Це спрощення полягає в тому, що державна реєстрація прав оренди земельних ділянок, права власності на які не зареєстровані до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, та не зареєстровані у Державному реєстрі прав, проводиться у спеціальному розділі вказаного Реєстру.

Для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки заявник подає:

- заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права);
- договір оренди землі, укладений відповідно до законодавства, що діяло на момент його укладення (його копію, завірену відповідно до законодавства);
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в договорі оренди земельної ділянки відсутні відомості про її кадастровий номер); інформацію про зареєстровані права власності на такі земельні ділянки та суб'єктів таких прав, отримується державним реєстратором шляхом надсилання до територіальних органів земельних ресурсів запити в порядку, визначеному пунктом 8¹ частини другої статті 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- квитанцію про сплату державного мита (51 грн);
- квитанцію про внесення плати за надання витягу (120 грн).

Документи, що підтверджують статус юридичної особи та повноваження її керів-

ника, у тому числі виписки, довідки чи витяги з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, державний реєстратор отримує шляхом безпосереднього пошуку в Єдиному державному реєстрі на офіційному веб-сайті державного підприємства «Інформаційно-ресурсний центр» за посиланням <http://irc.gov.ua/ua/Poshuk-v-YeDR.html>.

Крім того, статтею 4¹ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлені особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, які полягають, зокрема, в одночасності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку з державною реєстрацією похідного речового права на неї, у тому числі при поновленні чи внесенні змін до існуючих договорів, за якими виникають похідні речові права.

При цьому в разі здійснення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, похідних від права власності, за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені земельні ділянки, відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний одночасно подати до органу державної реєстрації прав чи державному кадастровому реєстратору відповідну заяву про державну реєстрацію права власності держави чи територіальної громади на вказані земельні ділянки. Рішенням органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій, сервітут) вважається заява про здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені

ну земельну ділянку (абзац сьомий частини першої статті 16 Закону).

Таким чином, Законом встановлено імперативну норму щодо обов'язковості проведення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку, яка сформована із земель державної чи комунальної власності, за відсутності такої реєстрації у Державному реєстрі прав одночасно з державною реєстрацією речового права на таку земельну ділянку, що є похідним від права власності. При цьому документи для державної реєстрації права власності та іншого речового права подаються виключно до органу державної реєстрації прав чи державному кадастровому реєстратору, у тому числі у разі нотаріального посвідчення договору, за яким виникає речове право на земельну ділянку.

Державна реєстрація права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку одночасно з державною реєстрацією речового права на неї проводиться на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування, до якого додаються:

- витяг з Державного земельного кадастру (пункт 5 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»);
- документ, за яким виникає речове право на земельну ділянку, зокрема договір оренди, користування земельною ділянкою.

Рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування разом з іншими зазначеними документами подається правонабувачем (користувачем, орендарем), який є уповноваженою особою власника земельної ділянки відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», одночасно з заявою про державну

реєстрацію речового права, що є похідним від права власності.

Відповідно до законодавства у сфері державної реєстрації прав державна реєстрація права власності держави або територіальної громади на земельну ділянку проводиться без видачі свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Так, після прийняття рішення щодо державної реєстрації права власності органу державної влади чи органу місцевого самоврядування на земельну ділянку та рішення щодо державної реєстрації іншого похідного речового права правонабувача на таку земельну ділянку державний реєстратор формує витяги з Державного реєстру прав: витяг, який надається власнику нерухомого майна, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, та витяг, який надається в процедурі державної реєстрації прав правонабувачеві. При цьому з огляду на відсутність безпосереднього звернення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на проведення державної реєстрації прав документи, сформовані за результатом розгляду заяви про державну реєстрацію права власності, надсилаються таким органам відповідно до вимог законодавства.

Отже, вищевикладене свідчить про те, що зміни в чинному законодавстві створили сприятливіші умови для громадян в оформленні документів, які підтверджують реєстрацію земельної ділянки та речових прав на неї.

А. С. Пономарьов
начальник реєстраційної служби
Головного управління юстиції
у Дніпропетровській області