

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

УДК 349.41

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПРАВ НА НИХ: НОВІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

**М.А. ДЕЙНЕГА, кандидат юридичних наук,
В.Н. КОЛОДКА, магістр 1-го року навчання
юридичного факультету,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України**

У статті досліджено нові аспекти правового регулювання державної реєстрації земельних ділянок та прав на них. Проаналізовано положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. та Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р., що набули чинності з 1 січня 2013 року.

Державна реєстрація земельної ділянки, Державний земельний кадастр, державна реєстрація прав на земельну ділянку, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Витяг з Державного земельного кадастру, Свідоцтво про право власності на земельну ділянку.

З 1 січня 2013 р. в Україні введено нові правила та процедури оформлення прав на земельні ділянки. Набули чинності два законодавчі акти, що впроваджують істотні нововведення у правове регулювання відносин щодо земельної нерухомості. Це – Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. [1] та Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. [2]. До 1 січня 2013 р. формування земельних ділянок та оформлення прав на них здійснювалось шляхом ведення одного реєстру – Державного реєстру земель, що належало до компетенції Державного агентства земельних ресурсів України та його територіальних органів. Нині таких реєстрів стало два, а саме: формування земельних ділянок фіксується у Державному земельному кадастрі, а оформлення прав на земельні ділянки – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Крім того, з 1 січня 2013 р. набула чинності ст. 79-1 Земельного кодексу України [3], згідно з п. 9 якої земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї, тобто з моменту внесення відомостей про неї до обох інформаційних баз даних – Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Метою статті є дослідження нових аспектів правового регулювання державної реєстрації земельних ділянок та прав на них.

Державна реєстрація земельної ділянки детально регламентується Законом України «Про Державний земельний кадастр» та Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [4]. Державна реєстрація земельної ділянки – це внесення до Державного земельного кадастру відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. Державний земельний кадастр являє собою єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Ведення та адміністрування Державного земельного кадастру забезпечуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, тобто Державним агентством земельних ресурсів України (далі – Держземагентство України).

Для виконання функцій державної реєстрації земельних ділянок у складі Держземагентства України спеціально введено нову посаду державних службовців – державний кадастровий реєстратор. До цих фахівців законодавство встановлює чіткі вимоги: вони повинні мати вищу землевпорядну або юридичну освіту і стаж роботи не менше двох років за спеціальністю. І саме до компетенції державних кадастрових реєстраторів, відповідно до ч. 1 ст. 9 Закону України «Про Державний земельний кадастр», належить внесення відомостей до Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Отже, для здійснення державної реєстрації «новоствореної» земельної ділянки заінтересована особа, яка отримала проектну документацію із землеустрою, або землевпорядна організація (розробник документації із землеустрою), уповноважена цією особою (ч. 3 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр», п. 69 Порядку ведення Державного земельного кадастру), має звернутися до державного кадастрового реєстратора територіального органу Держземагентства України за місцем розташування земельної ділянки із заявою встановленої форми (Додаток 12 до Порядку ведення Державного земельного кадастру). До заяви також необхідно подати такі документи: оригінал документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки; документацію із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа; документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки. Такий перелік документів визначено ч. 4 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр». Однак, якщо звернутися до затвердженої форми заяви, можна побачити більш довгий перелік документів, що додаються, зокрема: копія документа, що посвідчує особу заявника, копія реєстраційного номера облікової картки платника податку,

документ про оцінку земель та інші. Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом.

З моменту реєстрації заяви та доданих до неї документів державний кадастровий реєстратор у строк, що не перевищує чотирнадцяти днів, має перевірити відповідність документів вимогам, визначеним законодавством, та за результатами перевірки внести відомості до Державного земельного кадастру або прийняти рішення про відмову у внесенні таких відомостей. Перелік підстав для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки наведено у ч. 6 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр»: розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого державного кадастрового реєстратора; подання заявником документів не у повному обсязі; невідповідність поданих документів вимогам законодавства; знаходження у межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

До речі, строк державної реєстрації у 14 днів було передбачено і законодавством, що діяло до 1 січня 2013 р., однак нині закріплено санкції за порушення встановлених строків державної реєстрації. Зокрема, якщо строки внесення відомостей до Державного земельного кадастру порушено вперше – державний кадастровий реєстратор підлягає притягненню до адміністративної відповідальності у вигляді накладання штрафу у розмірі від 20 до 50 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, за повторне протягом року правопорушення – від 50 до 200 мінімумів (ст. 53-6 Кодексу України про адміністративні правопорушення [5]).

У разі відповідності поданих документів державний кадастровий реєстратор вносить відомості про земельну ділянку до Державного земельного кадастру, робить на титульному аркуші документації із землеустрою позначку про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, присвоює земельній ділянці кадастровий номер, відкриває Поземельну книгу (документ Державного земельного кадастру, який містить відомості про земельну ділянку: кадастровий номер, площу, місцезнаходження, склад угідь, цільове призначення, нормативну грошову оцінку тощо) та повертає заявникові документацію із землеустрою з проставленою позначкою про внесення відомостей до Державного земельного кадастру (п. 75 Порядку ведення Державного земельного кадастру).

Після отримання від державного кадастрового реєстратора документації із землеустрою з проставленою позначкою заявник або уповноважена ним особа має передати відповідну документацію на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування. Відповідно до п. 76 Порядку ведення Державного земельного кадастру орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у строк не пізніше п'яти робочих днів після прийняття

рішення про затвердження документації із землеустрою подають або надсилають в електронній формі за цифровим підписом відповідної посадової особи територіальному органу Держземагентства України в особі державного кадастрового реєстратора засвідчену копію такого рішення разом із супровідними документами для внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, який протягом двох робочих днів з моменту отримання засвідчених копій таких рішень вносить відповідні відомості до Державного земельного кадастру.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику видається Витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Він містить усі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною Витягу є кадастровий план земельної ділянки (ч. 8 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

За внесення відомостей до Державного земельного кадастру справляється плата, розміри якої затверджено постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами адміністративних послуг» від 1 серпня 2011 р. № 835 [6]. Так, зокрема, за внесення відомостей до Державного земельного кадастру про земельну ділянку стягується плата у розмірі 60 грн., за державну реєстрацію земельної ділянки – 65 грн. При цьому Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку надається заявникові безоплатно.

З моменту отримання Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку завершується формування земельної ділянки та її державна реєстрація. Протягом одного року з моменту державної реєстрації земельної ділянки заявник або уповноважена ним особа має зареєструвати речове право на земельну ділянку. В іншому випадку, згідно з п. 114 Порядку ведення Державного земельного кадастру, державний кадастровий реєстратор скасовує державну реєстрацію, про що у десятиденний строк повідомляє особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельних ділянок.

Державна реєстрація прав на земельну ділянку здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 [7]. Державна реєстрація прав на земельну ділянку – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на земельну ділянку, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно являє собою єдину державну інформаційну систему, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань реалізації державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у тому числі на земельні ділянки, є Державна реєстраційна служба України (далі – Укрдержреєстр), що функціонує на підставі Положення, затвердженого Указом Президента України від 6 квітня 2011 р. № 401/2011 [8], і діяльність якої спрямовується та координується Кабінетом Міністрів України через Міністра юстиції України. Повноваженнями щодо державної реєстрації прав на земельні ділянки наділені реєстраційні служби Головних управлінь юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі, реєстраційні служби районних, районних у містах, міських (міст обласного значення), міськрайонних управлінь юстиції.

Заінтересована особа, яка отримала Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, може обрати декілька шляхів державної реєстрації свого права на цю земельну ділянку: або особисто подати органів державної реєстрації прав заяву про державну реєстрацію (п. 7 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень), або подати таку заяву через державного кадастрового реєстратора (ч. 4 ст. 28-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Форма та вимоги до заповнення Заяви про державну реєстрацію права на земельну ділянку затверджені наказом Міністерства юстиції України «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 17 квітня 2012 р. № 595/5 [9].

У разі особистого звернення до органу державної реєстрації прав заявник пред'являє документ, що посвідчує його особу, а також додає до заяви такі документи: копію реєстраційного номера облікової картки платника податку (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України); документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності, визначені п. 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно; Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли у документах, що зазначені у п. 27, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки) (п. 33 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно); рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність (п. 55-1 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно); документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита.

За результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її проведення, державний реєстратор приймає

рішення про державну реєстрацію прав або рішення про відмову у такій реєстрації. Перелік підстав для відмови у державній реєстрації права на земельну ділянку передбачено ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

На підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав на земельну ділянку державний реєстратор вносить відомості у Державний реєстр прав, відкриває реєстраційну справу та присвоює реєстраційний номер такому об'єкту. Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує у двох примірниках Витяг з Державного реєстру прав та Свідоцтво про право власності на земельну ділянку, один із примірників яких державний реєстратор долучає до реєстраційної справи, а другий надсилає рекомендованим листом заявникові разом з документами, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав (пп. 17, 20–21, 42 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно). При цьому документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита не повертається органом державної реєстрації.

Якщо заінтересована особа обирає варіант звернення до органу державної реєстрації прав через державного кадастрового реєстратора, відповідно до ч. 4 ст. 28-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у день надходження такої заяви державний кадастровий реєстратор передає до органу державної реєстрації прав відповідну заяву та додані до неї документи, необхідні для державної реєстрації прав, в електронній формі, виготовлені шляхом сканування цих документів. За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав, орган державної реєстрації прав надсилає державному кадастровому реєстратору оформлені документи та Свідоцтво про право власності на земельну ділянку для їх видачі заявнику.

Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться у строк, що не перевищує 14 робочих днів з моменту прийняття заяви про державну реєстрацію прав.

Згідно зі ст. 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» за проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень справляється державне мито. Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 р. № 7-93 щодо ставок за проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» від 20 листопада 2012 р. [10] за державну реєстрацію права власності на земельну ділянку сплачується державне мито у розмірі 7 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Окремо слід сказати і про державну реєстрацію прав на «вже зареєстровані» земельні ділянки. Перехід прав на такі земельні ділянки відбувається як на підставі договорів, що не потребують нотаріального

посвідчення (договір оренди, суперфіцію, емфітевзису), так і на підставі договорів, що потребують такого посвідчення (договір купівлі-продажу земельної ділянки). У цьому випадку порядок оформлення прав на земельну ділянку значно спрощується. Відповідно до ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, у тому числі із земельною ділянкою, проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію. Державним реєстратором згідно з указаним Законом є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. Згідно зі ст. 46-1 Закону України «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 р. [11] і Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 2 серпня 2011 р. № 1936а/5 [12], нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, у тому числі із земельною ділянкою, має доступ та користується Державним земельним кадастром і Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Відповідно до зазначених нормативно-правових актів нотаріус самостійно отримує Витяги з Державного земельного кадастру і реєструє право у Державному реєстрі прав у день посвідчення угоди.

Отже, з 1 січня 2013 р. чинне законодавство в Україні зазнало значних змін у частині державної реєстрації земельних ділянок і прав на них. Зазначена процедура відтепер розділена між двома відомствами: Державним агентством земельних ресурсів України і Державною реєстраційною службою Міністерства юстиції України. Почали роботу одразу два нових реєстри – Державний земельний кадастр і Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Скасовано видачу державних актів, відтепер посвідчує права на земельну ділянку Свідоцтво про право власності на нерухоме майно. Досить чітко регламентовано терміни реєстрації земельної ділянки і терміни реєстрації прав на неї, встановлено відповідальність посадових осіб за їх порушення. Завдяки високотехнологічній електронній системі державна реєстрація земельних ділянок та прав на них за новою процедурою має відбуватися набагато простіше і швидше. На перший погляд позитивність законодавчих змін очевидна. Але ж як і будь-які інші нововведення, нова система державної реєстрації земельних ділянок та прав на них повинна деякий час попрацювати, щоб повною мірою відчувти усі її переваги і недоліки.

Список літератури:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.

4. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 89. – Ст. 3598.

5. Кодекс України про адміністративні правопорушення : Закон України від 7 грудня 1984 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1984. – № 51. – Ст. 1122.

6. Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами адміністративних послуг : постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2011 р. № 835 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 59. – Ст. 2375.

7. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 51. – Ст. 2035.

8. Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу України : Указ Президента України від 6 квітня 2011 р. № 401/2011 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 28. – Ст. 1163.

9. Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : наказ Міністерства юстиції України від 17 квітня 2012 р. № 595/5 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 33. – Ст. 1239.

10. Про внесення змін до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 р. № 7-93 щодо ставок за проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : Закон України від 20 листопада 2012 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 97. – Ст. 3902.

11. Про нотаріат : Закон України від 2 вересня 1993 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.

12. Про затвердження Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 2 серпня 2011 р. № 1936а/5 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 63. – Ст. 2512.

В статье исследованы новые аспекты правового регулирования государственной регистрации земельных участков и прав на них. Проанализированы положения Закона Украины «О государственной регистрации вещественных прав на недвижимое имущество» от 1 июля 2004 г. и Закона Украины «О Государственном земельном кадастре» от 7 июля 2011 г., вступившие в силу с 1 января 2013 года.

Государственная регистрация земельного участка, Государственный земельный кадастр, государственная регистрация прав на земельный участок, Государственный реестр вещественных прав на недвижимое имущество, Извлечение из Государственного земельного кадастра, Свидетельство о праве собственности на земельный участок.

The article presents the researching of the new aspects of the legal regulation of state registration of the land and rights on it and the analysis of the Law of Ukraine «The state registration of material rights on the real estate» on 1 July 2004 and the

Law of Ukraine «The State landed cadastre» on 7 July 2011, which entered into force on 1 January 2013.

State registration of the land, State landed cadastre, state registration of rights on the land, State register of material rights on the real estate, Extraction from the State landed cadastre, Certificate of the right of property on the land.