

ТЕМА 1.3.

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

ПЛАН

1. Загальне поняття про реєстрацію земельної ділянки та порядок її державної реєстрації.
2. Державний кадастровий реєстратор.
3. Поземельна книга. Внесення відомостей до Поземельної книги.

САМОСТІЙНА РОБОТА

1. Відповідальність у сфері Державного земельного кадастру.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс]: Закон України від 07.07.2011 №3613-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
3. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник / М.Г.Ступінь, Р.Й.Гулько, О.Я.Микула та ін., за заг. ред. М.Г.Ступіня. Львів: Новий світ-2000, 2021. 334 с.
4. Земельне право України : Навчальний посібник / За загальною редакцією Мироненко В.П. К.: Алерта, 2018. 350 с. URL : <https://jurkniga.ua/contents/zemelne-pravo-ukrayini-navchalniy-posibnik.pdf>.

1. ЗАГАЛЬНЕ ПОНЯТТЯ ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.

Державна реєстрація земельної ділянки - внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом України «Про Державний земельний кадастр» відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Державна реєстрація земельної ділянки регулюється Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України (далі Порядок) та здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку відповідно до [пунктів 49-54](#) цього Порядку.

Під час державної реєстрації земельної ділянки здійснюється:

- 1) державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, що існують на момент державної реєстрації земельної ділянки;
- 2) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, містобудівною документацією;

3) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі територій, на яких розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

4) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про меліоративну мережу, складову частину меліоративної мережі, до території обслуговування якої включена земельна ділянка.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою:

1) особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;

2) власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

3) органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);

4) замовника технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі внесення до Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель масиву земель сільськогосподарського призначення відомостей про земельну ділянку, що входить до такого масиву);

5) власника земельної частки (паю) або його спадкоємця (у разі формування земельної ділянки в порядку виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв));

6) особи, визначеної частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованої на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, в електронній формі подаються:

1) заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22;

2) документація із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки;

3) електронний документ.

У разі коли відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, до заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, сформованої в результаті поділу або об'єднання

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

земельних ділянок, також додаються документи, що належним чином підтверджують таку згоду.

Заявники, зазначені у [пункті 109](#) цього Порядку, через уповноважених ними осіб, які є сертифікованими інженерами-землевпорядниками та розробниками відповідної документації із землеустрою, мають право надсилати документи, зазначені у [пункті 110](#) цього Порядку, Державному кадастровому реєстраторові в електронній формі з накладеним електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу технічними засобами електронних комунікацій та отримувати документи, зазначені в [абзаці шостому](#) пункту 73, [підпунктах 4 і 6](#) пункту 75, [пункті 77](#), [підпункті 1](#) пункту 87 цього Порядку, в електронній формі з накладеним кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора.

Заява про державну реєстрацію земельної ділянки з доданими документами подається відповідним сертифікованим інженером-землевпорядником від імені замовника з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, у тому числі через веб-сторінку Держгеокадастру.

Під час подання заяви сертифікований інженер-землевпорядник за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на веб-сторінці Держгеокадастру вносить:

погоджену відповідно до законодавства документацію із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки, в електронній формі відповідно до вимог [Закону України](#) “Про землеустрій” та у формі електронного документа відповідно до вимог [Закону України](#) “Про Державний земельний кадастр”;

інформацію (для фізичної особи):

- прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності);
- унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності);
- реєстраційний номер облікової картки платника податку (крім фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу та мають відмітку в паспорті) або номер та серію (за наявності) паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу та мають відмітку в паспорті);
- реквізити документа, що посвідчує особу (найменування, номер та серію (за наявності) документа, дату його видачі), та документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи (для уповноваженої особи);
- місце проживання;

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

інформацію (для юридичної особи (резидента та нерезидента)):

- найменування юридичної особи;
- код згідно з ЄДРПОУ;
- контактний номер телефону;
- адресу електронної пошти;
- найменування та місцезнаходження центру надання адміністративних послуг, в якому заявник бажає отримати витяг.

У разі подання заяви в електронній формі копії документа, що посвідчує особу, документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи, та документа про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податку до заяви не долучаються.

Після реєстрації на веб-сторінці Держгеокадастру та внесення інформації для подання заяви в електронній формі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру сертифікованому інженеру-землевпоряднику повідомляється про прийняття заяви та присвоєний їй реєстраційний номер.

Перегляд сертифікованим інженером-землевпорядником інформації про стан опрацювання та результати розгляду заяви в електронній формі здійснюється на веб-сторінці Держгеокадастру за реєстраційним номером заяви.

За допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру сертифікований інженер-землевпорядник у разі потреби здійснює автоматизовану перевірку відповідності електронного документа, що містить відомості про результати робіт із землеустрою, встановленим вимогам щодо змісту, структури і технічних характеристик до розроблення такого документа та відомостям Державного земельного кадастру до подання заяви про внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. За результатами перевірки формується електронний протокол перевірки з описом помилок (за наявності).

На підставі інформації, наданої сертифікованим інженером-землевпорядником під час подання заяви в електронній формі, Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки, відповідно до [пунктів 73, 75, 77, 87, 111](#) цього Порядку формує витяг або рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки за формою згідно з [додатком 14](#), та за бажанням заявника передає їх у паперовій формі зазначеному у заяві центру надання адміністративних послуг або надсилає такі відомості в електронній формі з використанням технічних засобів електронних комунікацій на адресу веб-сторінки Держгеокадастру, за якою здійснювалося подання заяви.

Подання сертифікованим інженером-землевпорядником заяви про державну реєстрацію земельної ділянки в електронній формі разом з доданими документами сертифікованим інженером-землевпорядником не тягне за собою збільшення вартості робіт за договором на розроблення документації із землеустрою.

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

Державний кадастровий реєстратор для здійснення державної реєстрації земельної ділянки протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє:

1) відповідність поданих документів вимогам, передбаченим [пунктом 67](#) цього Порядку;

2) електронний документ відповідно до [пункту 74](#) цього Порядку;

3) наявність документа, що підтверджує згоду органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, фізичної чи юридичної особи про поділ, об'єднання земельних ділянок, з нотаріально засвідченою справжністю підпису на такому документі - у разі, коли відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор виконує одну з таких дій:

здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;

- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

- засвідчує документацію із землеустрою, технічну документацію з оцінки земель в електронній формі відповідно до [підпункту 2](#) пункту 75 цього Порядку;

- надає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відомості, зазначені у [підпункті 1 пункту 197](#) цього Порядку, відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування;

приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки відповідно до [пунктів 70, 73, 77-85](#) цього Порядку в разі:

- невідповідності поданих документів, зазначених у [пункті 110](#) цього Порядку, вимогам, зазначеним у [підпунктах 1 і 3](#) цього пункту;

- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;

- подання заявником документів, зазначених у [пункті 110](#) цього Порядку, не в повному обсязі.

Після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, та надання до органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення Державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів з моменту її отримання вносить відповідні відомості до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

До Поземельної книги в паперовій формі додається засвідчена копія рішення, яке є підставою для внесення відомостей до неї.

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

Відомості про речові права на земельні ділянки, що виникли до 1 січня 2013 р., вносяться Державним кадастровим реєстратором до Державного земельного кадастру з Державного реєстру земель та документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 1 січня 2013 р., посвідчували право власності або право користування землею (земельними ділянками), а також книг записів (реєстрації) таких документів в установленому законодавством порядку.

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

1) поділу чи об'єднання земельних ділянок - на підставі заяви про державну реєстрацію земельних ділянок, які утворилися в результаті такого поділу чи об'єднання;

2) коли протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстроване з вини заявника, - на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до зазначеного Реєстру;

3) ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки, яке набрало законної сили в установленому законодавством порядку.

У разі скасування державної реєстрації з підстав, зазначених у [підпунктах 2, 3](#) цього пункту, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний строк повідомляє про це за формою згідно з [додатком 23](#) особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельних ділянок, а в разі наявності зареєстрованих речових прав на неї - суб'єктів таких прав.

Відомості про земельну ділянку у разі скасування її державної реєстрації:

- набувають статусу архівних за рішенням Державного кадастрового реєстратора;

- відображаються на кадастровій карті в архівному шарі даних геоінформаційної системи;

- зберігаються в Державному земельному кадастрі постійно разом з відомостями про відповідного Державного кадастрового реєстратора, дату та час набуття статусу архівних такими відомостями.

2. ДЕРЖАВНИЙ КАДАСТРОВИЙ РЕЄСТРАТОР

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

Надання відомостей з Державного земельного кадастру у визначених частиною першою статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» випадках може здійснюватися також адміністраторами центрів надання адміністративних послуг у порядку, встановленому Законом України "Про адміністративні послуги", або уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування, які успішно пройшли стажування у сфері земельних відносин.

Місцева державна адміністрація, сільська, селищна, міська рада визначають можливість здійснення ними повноважень з надання відомостей з Державного земельного кадастру з урахуванням можливості організаційного та технічного забезпечення їх реалізації.

Стажування особи у сфері земельних відносин проводиться безоплатно державним кадастровим реєстратором строком не більше одного місяця. За результатами успішного стажування особі державним кадастровим реєстратором видається відповідна довідка.

Не потребує проходження стажування особа, яка перед призначенням на посаду адміністратора центру надання адміністративних послуг чи на посаду у виконавчий орган місцевого самоврядування працювала державним кадастровим реєстратором протягом останніх двох років.

Порядок проведення стажування встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Право на отримання відомостей з Державного земельного кадастру у визначених частиною першою статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» випадках мають нотаріуси при вчиненні нотаріальних дій, пов'язаних з об'єктами нерухомості, та/або під час здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та особи, які відповідно до закону здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень під час проведення такої реєстрації.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики, безоплатно отримує відомості з Державного земельного кадастру для використання у статистичних цілях.

Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем.

Державним кадастровим реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки.

Державний кадастровий реєстратор:

- здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей;

- перевіряє відповідність поданих документів вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою та містобудівної документації;

- формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг;

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

- здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні;
- присвоює кадастрові номери земельним ділянкам;
- надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні;
- здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі;
- передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.

Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора та [власну печатку](#).

Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, про відмову у здійсненні таких дій.

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора забороняється, крім випадків, встановлених Законом України «Про Державний земельний кадастр».

3. ПОЗЕМЕЛЬНА КНИГА. ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ДО ПОЗЕМЕЛЬНОЇ КНИГИ.

Поземельна книга ведеться за формою згідно з [додатком 8](#) до Порядку ведення Державного земельного кадастру (далі Порядок) під час державної реєстрації земельної ділянки, внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про зареєстровані земельні ділянки (в тому числі у разі їх поділу чи об'єднання, а також відновлення їх меж) відповідно до [пунктів 107-137](#) Порядку.

Поземельна книга в електронній (цифровій) формі відкривається шляхом її формування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру з використанням даних електронного документа.

Поземельна книга в електронній (цифровій) формі засвідчується кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора. Не завірені кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора записи у Поземельній книзі в електронній (цифровій) формі вважаються недійсними.

Дата відкриття Поземельної книги є датою державної реєстрації земельної ділянки.

Номером Поземельної книги є кадастровий номер земельної ділянки.

Внесення відомостей до Поземельної книги в електронній (цифровій) формі є внесенням відомостей до Державного земельного кадастру.

До Поземельної книги в електронній (цифровій) формі додаються електронні копії документів, що є підставою для внесення відомостей до неї.

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

Поземельна книга в паперовій формі відкривається шляхом роздрукування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відповідної Поземельної книги в електронній (цифровій) формі.

Кожний аркуш Поземельної книги в паперовій формі засвідчується підписом Державного кадастрового реєстратора та скріплюється його печаткою. Не завірені підписом і не скріплені печаткою Державного кадастрового реєстратора записи у Поземельній книзі в паперовій формі вважаються недійсними.

До Поземельної книги в паперовій формі додаються всі документи, що є підставою для внесення відомостей до неї.

Поземельна книга відкривається одноразово в електронній і паперовій формі (крім випадку відновлення втраченої Поземельної книги) та ведеться постійно і безперервно.

У разі внесення відомостей (змін до них) про зареєстровану земельну ділянку такі відомості вносяться до Поземельної книги:

- в паперовій формі - Державним кадастровим реєстратором за місцем розташування земельної ділянки;

- в електронній формі - Державним кадастровим реєстратором, обраним за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру за принципом випадковості.

Державний кадастровий реєстратор забезпечує зберігання Поземельної книги в паперовій формі у порядку, визначеному Мінагрополітики.

Державний кадастровий реєстратор несе відповідальність за:

1) ведення Поземельної книги відповідно до вимог, зазначених у цьому Порядку;

2) відповідність відомостей, зазначених у Поземельній книзі, відомостям, зазначеним у документах, що є підставою для їх внесення;

3) тотожність відомостей, зазначених у паперовій та електронній (цифровій) формі Поземельної книги.

Відповідальність за достовірність відомостей, зазначених у документах, що є підставою для їх внесення до Поземельної книги, несуть особи, які видали (склали) такі документи.

Поземельна книга закривається у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки у випадках, визначених [пунктом 114](#) Порядку, та у разі виправлення помилки відповідно до [пункту 156²](#) Порядку.

У разі закриття Поземельної книги Державний кадастровий реєстратор:

1) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в електронній (цифровій) формі електронну позначку про факт її закриття за власним кваліфікованим електронним підписом;

2) проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в паперовій формі позначку про факт її закриття за формою згідно з [додатком 9](#) Порядку.

У разі втрати Поземельної книги її відновлення здійснюється:

Поняття та порядок державної реєстрації земельних ділянок

1) у паперовій формі - за даними відповідної Поземельної книги в електронній (цифровій) формі;

2) в електронній (цифровій) формі - за даними резервної копії Поземельної книги в електронній (цифровій) формі, створеної за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру, а у разі її відсутності - за даними відповідної Поземельної книги у паперовій формі або документації із землеустрою, на підставі якої внесено відомості до Державного земельного кадастру.

Запис у Поземельній книзі скасовується (поновлюється) Державним кадастровим реєстратором на підставі рішення суду.

Скасування (поновлення) запису в Поземельній книзі здійснюється шляхом внесення до Державного земельного кадастру відомостей про його скасування (поновлення) із зазначенням дати та підстави для скасування (поновлення), посади, прізвища та ініціалів/ініціала власного імені Державного кадастрового реєстратора, який скасував (поновив) запис, та формування з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру нових аркушів Поземельної книги, які засвідчуються:

в електронній (цифровій) формі - кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора;

у паперовій формі - підписом Державного кадастрового реєстратора та скріплюються його печаткою.

САМОСТІЙНА РОБОТА

1.Відповідальність у сфері Державного земельного кадастру.

Виконавці робіт із землеустрою та землеоціночних робіт, посадові особи, які здійснюють формування та/або внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, державні кадастрові реєстратори за порушення законодавства у сфері Державного земельного кадастру несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

Рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора можуть бути оскаржені:

до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин на території дії повноважень відповідного Державного кадастрового реєстратора, та до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

до суду в порядку, встановленому [Кодексом адміністративного судочинства України](#).

Шкода, заподіяна Державним кадастровим реєстратором фізичним чи юридичним особам під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню за рахунок держави у порядку, встановленому законом.

