

## ТЕМА 2.1. Теоретичні основи реєстрації прав на землю

### ПЛАН

1. Поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
2. Відмежування державної реєстрації прав на земельну ділянку від державної реєстрації земельної ділянки
3. Організаційні основи системи державної реєстрації прав на землю

### САМОСТІЙНА РОБОТА

1. Системи державної реєстрації прав на землю в зарубіжних країнах.

### РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 No 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 No 3613-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. No 435-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

4. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. No 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. No 553). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. No 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>.

### 1. ПОНЯТТЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ.

Відповідно до п.1 ч.1 ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державній реєстрації підлягає як право власності, так і право користування (оренди) земельною ділянкою.

Статтею 125 Земельного кодексу України встановлено, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Згідно із статтею 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З проведенням державної реєстрації законодавець пов'язує можливість реалізації повноважень власника землі, тобто: володіння, користування та розпорядження нею, а також можливість захисту цих прав у разі їх порушення третіми особами.

Поняття власності на землю слід розглядати в економічному та юридичному аспектах. **Земельна власність в економічному аспекті** являє собою систему суспільних економічних відносин з приводу присвоєння землі, перетворення її на благо, що належить окремій особі.

**Як юридична категорія** земельна власність являє собою результат закріплення правовими нормами економічних суспільних відносин щодо присвоєння землі, тобто відносин володіння, користування та розпорядження землею особами, які юридично визнані власниками відповідних земельних ділянок. Таке закріплення має вираження у праві власності на землю.

**Право власності на землю** - інститут земельного права, норми якого регулюють суспільні відносини належності землі визначеним законом видам суб'єктів цього права. Розрізняють право власності на землю в об'єктивному і суб'єктивному розуміннях. **В об'єктивному розумінні** право власності на землю являє собою сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею. **У суб'єктивному розумінні** право власності на землю — це сукупність правомочностей власника з володіння, користування та розпорядження землею.

Правовідносини земельної власності є **абсолютними**. Це означає, що в межах таких правовідносин суб'єкту права власності на землю кореспондує необмежене коло осіб, зобов'язаних утримуватися від вчинення дій, які порушують права власника чи перешкоджають йому здійснювати правомочності з володіння, користування чи розпорядження землею. Разом з тим право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним. У більшості країн світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Необхідність обмеження права власності на землю в Україні впливає і з Конституції (ст. 41), якою передбачено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Основний Закон країни також встановлює, що реалізація права власності на землю здійснюється виключно відповідно до закону. Тим самим Конституцією закріплений примат повноважень Верховної Ради України як законодавчого органу в правовому регулюванні земельних відносин, перш за все відносин земельної власності.

#### Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю.

Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким закон пов'язує виникнення такого права.

Згідно з Земельним кодексом України до юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать:

- 1) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність;
- 2) цивільно-правова угода;
- 3) успадкування земельної ділянки.

Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що за змістом вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають право власності на землю. Ці дії є складними за змістом, їх вчинення регулюється правовими нормами, які в сукупності становлять порядок набуття права приватної власності на землю. Однак порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим для всіх його суб'єктів і залежить від підстав набуття землі у власність.

Так земельне законодавство визначає порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом:

- а) приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації;
- б) приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю);
- в) приватизації земельної ділянки за плату;
- г) придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність);
- г) придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору;
- д) успадкування земельної ділянки.

Обов'язки власників земельних ділянок передбачені в ряді статей ЗК України та в деяких інших законодавчих актах. За своїм змістом обов'язки власника земельної ділянки можна поділити на три основні групи. До першої з них належать обов'язки власників земельних ділянок, об'єктом яких є власна земельна ділянка.

Так, згідно зі ст. 91 ЗК України власник земельної ділянки зобов'язаний:

- а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- ж) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф

До другої групи обов'язків власника земельної ділянки належать його обов'язки перед власниками та користувачами суміжних і сусідніх земельних ділянок. Так, ст. 91 ЗК України зобов'язує власника земельної ділянки не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів і додержуватися правил добросусідства. Зміст цього обов'язку конкретизовано у статтях 103—109 ЗК України..

Третю групу обов'язків власників земельних ділянок становлять обов'язки щодо охорони не тільки земельної ділянки та розташованих на ній інших природних ресурсів, а й навколишнього природного середовища в цілому. Відповідно до ЗК України власники земельних ділянок у процесі володіння та користування ними зобов'язані додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, зокрема, додержуватися обмежень, пов'язаних з встановленням охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, прибережних захисних смуг. Крім вищезазначених обов'язків, закон може встановлювати інші обов'язки власників земельних ділянок.

## **2. ВІДМЕЖУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ВІД ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

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. та Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. 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, 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.

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.

Державний земельний кадастр — єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

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.

Технологічне та програмне забезпечення Державного земельного кадастру має забезпечувати інформаційну взаємодію з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр, для надання (у тому числі через Публічну кадастрову карту та витяги з Державного земельного кадастру про земельні ділянки) відомостей про ділянки надр, надані у користування відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами та гірничих відводів.

Державна реєстрація земельної ділянки 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. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державна реєстрація земельних ділянок, будучи різновидом земельно-кадастрових робіт, визначається законом як частина Державного земельного кадастру. При цьому ст. 193 ЗК України визначає Державний земельний кадастр як єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

З визнанням ЦК України земельних ділянок нерухомістю питання щодо державної реєстрації відповідних прав на них суттєво актуалізувалося. Чинний Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) визначає правові, економічні та організаційні засади створення у складі Державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обтяжень цих прав. Під державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно Закон розуміє офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. До нерухомого майна Закон відносить передовсім земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення.

Згідно з цим Законом в Україні формується та діє єдиний Державний реєстр прав, який базується на державному обліку земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об’єкти нерухомого майна, їх

обмежень та правочинів щодо нерухомого майна, — єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав. Держателем Державного реєстру прав є спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав — Міністерство юстиції України. Адміністратором Державного реєстру прав визначене державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України.

### 3. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб'єкти державної реєстрації прав:

виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

Державним реєстратором є:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

2) нотаріус;

3) державний, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором.

Дія абзацу першого цієї частини щодо перебування у трудових відносинах не поширюється на державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями щодо державної реєстрації прав на державне та/або комунальне майно, їх обтяжень.

Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором.

Державний реєстратор:

1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;

відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;

відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах;

наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

виконання вимог, визначених [статтею 27-2](#) цього Закону, - у разі державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (крім випадків автоматичної реєстрації такого права згідно із законом);

2) перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність;

4) під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи. Отримані відомості долучаються до відповідної заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав. Перелік державних електронних інформаційних ресурсів, які використовуються для проведення реєстраційних дій, визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

5) відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження;

6) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна, об'єкту незавершеного будівництва, майбутньому об'єкту нерухомості у випадках, передбачених цим Законом;

7) виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав

Теоретичні основи реєстрації прав на землю

(у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);

8) формує за допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;

9) формує реєстраційні справи у паперовій формі;

9<sup>1</sup>) надає в установленому порядку та у випадках, передбачених [Законом України](#) "Про виконавче провадження", інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;

10) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом.

Державний реєстратор у разі виявлення ним факту використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами зобов'язаний невідкладно, але не пізніше наступного робочого дня, повідомити Міністерство юстиції України про такий факт та про усі відомі йому рішення (дії) в Державному реєстрі прав, прийняті (виконані) з неправомірним використанням таких ідентифікаторів.

Розгляд такого повідомлення здійснюється Міністерством юстиції України у порядку, передбаченому [статтею 37](#) цього Закону.

Робоче місце державного реєстратора, що перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав, може бути розташовано виключно в населеному пункті за місцезнаходженням відповідного суб'єкта та/або центру надання адміністративних послуг, утвореного таким суб'єктом.

Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену [Законом України](#) "Про нотаріат".

[Зразок](#) та [опис печатки](#) державного реєстратора встановлює Міністерство юстиції України.