



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО**

Електронне видання

**ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ
НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ:
КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

2022

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки: конспект лекцій
[електронний ресурс] / уклад.: М. В. Шульга С. В. Хомінець, Д. М. Данілік та ін.
Харків: Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2022. 138 с.

У к л а д а ч і: М. В. Шульга,
С. В. Хомінець,
Д. М. Данілік,
В. І. Гордєєв,
І. В. Ігнатенко,
Л. В. Лейба,
Т. В. Лісова,
О. М. Савельєва,
А. О. Чирик,
С. В. Шарапова

ЗАТВЕРДЖЕНО
на засіданні кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
(протокол № 14 від 11.07.2022 р.)

© Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого, 2022

ВСТУП

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки – навчальна дисципліна, що вивчається студентами другого (магістерського) освітньо-кваліфікаційного рівня у процесі підготовки фахівців зі спеціальності «Право». Запропонований курс навчальної дисципліни передбачає вивчення кола основних питань про сутність земельно-реєстраційної діяльності та механізм правового регулювання державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; закріплення, розширення та поглиблення спеціальних правових знань щодо правових проблем цього інституту та вирішення спорів з урахуванням судової практики Верховного Суду; вивчення практичної діяльності спеціально уповноважених органів у сфері державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; формування практичних навичок у сфері здійснення реєстраційної діяльності різними суб'єктами.

Метою вивчення навчальної дисципліни «Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки» є вироблення вмінь самостійного аналізу й тлумачення законодавства; набуття студентами комплексу системних та професійних знань, компетенцій щодо правового регулювання суспільних відносин у сфері земельно-реєстраційної діяльності, що дозволяють здійснювати самостійні наукові дослідження та розробляти практичні рекомендації у відповідній сфері. Вивчення дисципліни «Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки» сприяє становленню сучасного правника, як фахівця, який може гарантувати забезпечення режиму у сфері реєстрації речових прав на земельні ділянки.

Завданнями вивчення навчальної дисципліни «Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки», відповідно до її компонентів і дидактичної структури є: формування у студентів фахових та предметних компетентностей, що спираються на науково обґрунтовані концепції і сучасні правові доктрини у сфері виникнення, зміни та припинення права власності та права користування земельними ділянками; розуміння основ правового регулювання земельно-

реєстраційної діяльності; набуття умінь визначення особливостей правовідносин, що виникають в процесі проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; набуття практичних навичок вирішення юридичних колізій у сфері правового регулювання здійснення реєстрації прав на земельні ділянки.

При вивченні навчальної дисципліни «Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки» у студентів мають бути сформовані такі предметні компетентності як: здатність здійснювати критичний та системний аналіз різних правових явищ, земельно-правових норм та юридичних фактів; системно розуміти правові проблеми у сфері державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; знання та розуміння юридичної природи реєстрації речових прав на земельні ділянки; здатність тлумачити та застосовувати норми земельного права та законодавства у процесі роботи за юридичною спеціальністю; здатність планувати, організовувати і контролювати власну діяльність при вирішенні професійних завдань; уміння грамотно і точно обґрунтовувати власну позицію та прийняте рішення за конкретним завданням щодо державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; знання методів, засобів, прийомів, що використовуються у відповідності до прийнятих правил при систематизації нормативно-правових актів земельного спрямування для забезпечення їх досконалості; здатність до використання інформаційних технологій і баз даних при вирішенні науково-практичних проблем щодо державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; здатність навчатися та безперервно поновлювати свої знання, уміння самостійно вирішувати науково-теоретичні та науково-практичні проблеми щодо державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; уміння професійно і точно формулювати та висловлювати свої позиції, брати до уваги думки інших членів команди, здатність демонструвати основні навички роботи у команді; уміння самостійно поповнювати свої знання та використовувати їх в практиці застосування земельного законодавства; здатність ознайомлюватись з законодавством ЄС у

галузі державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; володіти навичками визначення особливостей правовідносин, що виникають при проведенні державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; демонструвати знання щодо юридичних гарантій захисту земельних прав у сфері земельно-реєстраційної діяльності, як комплексної системи юридичного інструментарію; виробляти вміння аналізувати правозастосовну практику розгляду і вирішення земельних спорів в сфері державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; кваліфіковано обґрунтовувати правові позиції Верховного Суду та самостійну точку зору з тієї чи іншої проблеми, пов'язаної з розглядом земельного спору у сфері державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; уміння складати правові документи з застосуванням відповідних прийомів при вирішенні завдань щодо державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; здатність критичного та системного аналізу правових норм, правовідносин у професійній діяльності при вирішенні практичних завдань щодо державної реєстрації речових прав на земельні ділянки; уміння аналізувати правові проблеми та вирішувати практичні завдання, формувати правові позиції та здійснювати юридичні дії в відповідності з земельним законодавством.

Формування предметних компетентностей навчальної дисципліни має сприяти досягненню результатів навчання, передбачених освітньо-професійною програмою другого (магістерського) рівня.

ТЕМА 1. СУЧАСНІ ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ РОЗУМІННЯ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

План

- 1. Поняття реєстрації прав на земельні ділянки.**
- 2. Правовідносини у сфері реєстрації прав на землю.**
- 3. Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки.**

1. Поняття реєстрації прав на земельні ділянки

Державна реєстрація прав на землю виконує ряд важливих *функцій*, серед яких слід особливо виділити наступні: визнання державою прав на землю; підтримка земельного правопорядку, стабільності земельних правовідносин, здійснення публічного контролю у цій сфері; гарантування та охорона прав законних правоволодільців; забезпечення зацікавлених осіб у достовірній інформації щодо прав на землю.

Під реєстрацією зазвичай розуміється запис, фіксація фактів або явищ з метою обліку та надання їм статусу офіційно визнаних актів; внесення у список, у книгу обліку. У свою чергу державна реєстрація представляє собою запис у письмовій формі або фіксацію в іншій формі фактів, явищ, відомостей, характеристик суб'єктів та об'єктів «із метою їх державного обліку та контролю, засвідчення дійсності й надання їм законного (легітимного) статусу, а також вчинення інших реєстраційних дій».

В науці земельного права, науковцями пропонується декілька визначень поняття державної реєстрації прав на землю. Так, вченими пропонується під державною реєстрацією розуміти визначений законодавчими актами порядок внесення уповноваженими державними органами певних відомостей до

державних реєстрів.

П. Ф. Кулинич зазначає, що державна реєстрація прав на нерухомість є складовою правоохоронної функції держави і є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав власності, користування, зокрема права оренди землі, їх обмежень, земельних сервітутів тощо, що супроводжуються внесенням даних про зареєстровані права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

З погляду С. В. Гринька, реєстрація прав на землю – це юридично визначена, поліфункціональна, вольова діяльність суб'єктів земельних реєстраційних правовідносин, спрямована на внесення передбачених законодавством належно отриманих даних у спеціально призначені для цього офіційні документи уповноваженими державою органами за встановленою процедурою, з метою виникнення, зміни або припинення відповідних прав на землю у належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як суб'єктів зазначених легалізованих прав. Поліфункціональна спрямованість реєстрації прав, на думку науковця, об'єктивується у таких основних напрямках, як: легалізаційний (правовстановлювальний), екологічний, інформаційний, обліковий та статистичний.

К. О. Настечко, в свою чергу, оформленням прав на земельні ділянки вважає юридично визначену діяльність суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки для видачі та отримання юридично значущих та правовстановлюючих документів на право власності, право користування або на право осіб на земельну ділянку, яке виникає із встановлення обтяжень або обмежень, їх державної реєстрації та нотаріального оформлення у випадках, встановлених законом.

Основні ознаки державної реєстрації прав на землю: (1) вольовий, юридично визначений характер діяльності відповідних суб'єктів; (2) її поліфункціональна спрямованість; (3) ініціювання процедур реєстрації прав на землю та реєстрації права власності на нерухоме майно заявником; (4) здійснення реєстраційної діяльності уповноваженим суб'єктом управлінської

діяльності; (5) наявність прямого причинно-наслідкового зв'язку між здійсненням реєстрації прав на землю та виникненням відповідного статусу землевласника або землекористувача, а також, за загальним правилом, наявність такого зв'язку між реєстрацією права власності на нерухоме майно та виникненням статусу власника нерухомого майна; (6) стадійність зазначених видів діяльності; (7) їх здійснення у межах управлінських правовідносин у відповідних сферах.

Згідно зі ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Відповідно до 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 - 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.

Слід звернути увагу на те, що згідно зі ст. 79-1 ЗК України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. При цьому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», державний земельний кадастр є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження в їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Державна реєстрація земельної ділянки полягає у внесенні до Державного земельного кадастру передбачених указаним Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового

номера.

Необхідно підкреслити, що система державної реєстрації прав, яка запроваджена Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з 1 січня 2013 року, передбачає виключно державну реєстрацію прав, а не державну реєстрацію правочинів чи інших документів, що посвідчують набуття права власності чи інших речових прав. Найактуальнішими зазначені зміни є саме в частині державної реєстрації прав на земельні ділянки, оскільки відповідно до законодавства, що діяло в цій сфері до 2013 року, реєстрації підлягали не речові права, а документи, що засвідчували факт їх набуття.

2. Правовідносини у сфері реєстрації прав на землю

Правовідносини у сфері реєстрації прав на землю, як і будь-які інші суспільні відносини врегульовані нормами права, мають свою структуру, елементами якої є підстави виникнення, зміни та припинення, суб'єкти, об'єкти та зміст таких правовідносин.

Підставами виникнення, зміни та припинення правовідносин прийнято називати юридичні факти. При цьому зазначають, що юридичні факти, з точки зору їх об'єктивного характеру, нічим не відрізняються від усіх інших фактів реальної дійсності та мають лише одну особливість, яка полягає у тому, що закон пов'язує з ними настання правових наслідків.

Як відомо, юридичні факти класифікують за різними критеріями. Найбільш зручною у сфері реєстрації прав на землю є класифікація юридичних фактів на правостворювальні, правозмінювальні та правоприпинні.

Підставою виникнення правовідносин у сфері реєстрації прав на землю є юридичний факт подання заяви та інших передбачених документів до відповідного органу - суб'єкту реєстрації прав на землю (правостворювальний

факт).

Підставою зміни правовідносин у сфері реєстрації прав на землю може бути юридичний факт (правозмінювальний) у вигляді прийняття норми права (наприклад, у випадку, коли під час процедури реєстрації набуває чинності норма прийнятого закону, яким обмежується право на земельну ділянку, що тягне за собою зміну обов'язку органу реєстрації у частині внесення до реєстру відповідних відомостей, а, отже, обумовлює зміну змісту правовідносин у сфері реєстрації прав на землю).

Підставою припинення правовідносин може бути юридичний факт у вигляді дії зі здійснення суб'єктивного права чи на виконання юридичного обов'язку (правоприпинний факт). Наприклад, припинення відносин у сфері реєстрації прав на землю внаслідок виконання суб'єктом реєстрації обов'язку щодо внесення відповідних відомостей у державний реєстр земель.

Суб'єктами таких правовідносин є державні органи - суб'єкти реєстрації прав на землю, суб'єкти, що можуть забезпечувати проведення реєстрації прав на землю, а також заявники - відповідні фізичні та юридичні особи.

Як зазначалося, правовідносини у сфері реєстрації прав на землю є земельними правовідносинами, оскільки так чи інакше теж стосуються землі. Об'єкт земельних правовідносин є найважливішим елементом в їх структурі.

Даючи коротку характеристику об'єкту реєстрації прав на землю, варто зазначити, що такий об'єкт водночас є об'єктом правовідносин у сфері реєстрації прав на землю, оскільки зазначена діяльність, як зазначалося, може здійснюватися тільки у межах правовідносин.

В юридичній літературі під об'єктом правовідносин розуміють предмет, на який направлена діяльність суб'єктів правовідносин, що здійснюється у процесі реалізації ними своїх юридичних прав і обов'язків або, інакше кажучи, матеріальні і духовні цінності, які здатні задовольняти потреби людей, держави і суспільства. Такою цінністю, благом у випадку правовідносин у сфері реєстрації прав на землю виступає можливість реалізації матеріальної та

процесуальної земельної правосуб'єктності відповідних фізичних та юридичних осіб як землевласників або землекористувачів, що, врешті-решт, безпосередньо об'єктивується у необхідних відомостях, що підлягають внесенню до державного реєстру земель.

Після внесення (реєстрації) зазначених відомостей первинний правопосвідчувальний документ набуває нової якості (про це свідчить номер реєстрації зазначених відомостей у відповідній книзі, проставлений в межах реєстраційної процедури на самому документі). Ця якість документа (за наявності якої вже можна говорити про виникнення відповідних земельних правовідносин власності або користування земельною ділянкою) дає можливість особі вимагати відповідного відношення з боку невизначеного кола осіб, як до офіційного суб'єкта права на землю з чітко визначеного моменту в часі, тобто, дає можливість належній особі правомірно виконувати бажану соціальну роль.

Отже, *об'єктом* реєстрації прав на землю є комплексне правове явище, яке опосередковано містить у собі: земельні ділянки, відповідні права на земельні ділянки, суб'єктів прав на земельні ділянки, відповідні правопосвідчувальні документи, а безпосередньо об'єктивується у відповідних відомостях.

Права та обов'язки суб'єктів правовідносин у сфері державної реєстрації прав на землю становлять *зміст* останніх. До того ж, праву заявника на легалізацію свого земельно-правового статусу (яке можна водночас розглядати як обов'язок, враховуючи пункт і) частини 1 статті 211 Земельного кодексу України) кореспондують обов'язки відповідних суб'єктів правовідносин у сфері реєстрації прав на землю (які також можна розглядати як права) щодо: формування реєстраційної справи; розгляду та проведення аналізу поданих документів; підготовки висновку про реєстрацію або відмову в реєстрації у встановлений строк тощо.

До обов'язків заявника, поряд із обов'язком подати відповідну заяву (та інші необхідні документи у випадку проведення вторинної реєстрації), можна віднести також обов'язок подання достовірної інформації щодо земельної

ділянки.

Специфікою змісту правовідносин у сфері реєстрації прав на землю є те, що характер дій одних суб'єктів суттєво відрізняється від дій інших суб'єктів цих правовідносин. Так, заінтересована у реєстрації прав на землю, особа спрямовує свої дії на об'єкт правовідносин лише за допомогою звернення та подання всіх необхідних документів до відповідного суб'єкта реєстрації прав на землю, тоді як саме уповноважений орган бере на себе основний тягар роботи з правопосвідчувальними документами, які є носіями необхідних даних, і спрямовують свої дії на зазначений об'єкт у встановленому порядку, що і обумовлює, так би мовити, "обслуговуючий" характер таких дій.

Правовідносини у сфері реєстрації прав на землю – суспільні відносини, врегульовані нормами права, в межах яких здійснюється діяльність суб'єктів управлінських земельних реєстраційних правовідносин, спрямована на внесення передбачених законодавством належно отриманих даних у спеціально призначені для цього офіційні документи уповноваженими державою суб'єктами за встановленою процедурою з метою виникнення, зміни або припинення відповідних прав на землю у належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як легалізованих суб'єктів зазначених прав. Правовідносини у сфері реєстрації прав на землю є відносними регулятивними земельними управлінськими правовідносинами процесуального характеру.

3. Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

Серед особливостей державної реєстрації речових прав на земельні ділянки можна виділити характерне значення державної реєстрації прав на нерухоме майно, яке визначене та сформоване у наступних положеннях:

- державна реєстрація виступає єдиним доказом існування зареєстрованого права;

- державна реєстрація виступає формальною умовою забезпечення державного, у тому числі судового, захисту прав особи, що виникають із договірних відносин, об'єктом яких є нерухоме майно;

- тільки державна реєстрація визнається державою як юридичний факт, що призводить до виникнення, обмеження (обтяження), переходу або припинення прав на нерухоме майно;

- державна реєстрація – завершальний етап придбання прав на нерухомість.

В процесі державної реєстрації прав на землю необхідно враховувати ряд принципових положень, які передбачені чинним законодавством, а саме: земельна ділянка як об'єкт державної реєстрації прав на нерухоме майно виступає одночасно як об'єкт природи, об'єкт господарювання і об'єкт власності, що впливає на її правовий статус. По-друге, відповідно до законодавства земельні ділянки мають чітко визначене цільове призначення, що відповідає одному із основних принципів земельного законодавства. Особливості кожної категорії земель обумовлюють необхідність комплексного підходу до правового регулювання земельних відносин, включаючи врахування особливостей землі як природного ресурсу, як засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторово-операційного базису. Все зазначене також можна віднести до особливостей державної реєстрації речових прав на земельні ділянки.

Серед основних завдань інституту реєстрації прав на землю необхідно виділити: (а) підтвердження та державна гарантія прав на землю та інше нерухоме майно. Реєстрація покликана гарантувати речові права на землю та інше нерухоме майно незалежно від того, чи це право власності або сервітут, орендні права чи право застави; (б) легалізація (надання законної сили, узаконення) відповідних повноважень особи щодо об'єкта нерухомого майна. Мається на увазі, що сам факт придбання (отримання) земельної ділянки або іншого нерухомого майна без його реєстрації надає правоволодільцю тільки правомочності щодо володіння та користування цим майном. Без реєстрації

правовласник не в змозі вирішувати юридичну долю об'єкта нерухомого майна. Така правомочність, як право розпорядження виникає в правоволодільця тільки після державної реєстрації його прав. Отже, саме факт здійснення державної реєстрації переводить правоволодільця в статус правовласника; (в) забезпечення елемента законності у сфері обігу землі та іншого нерухомого майна. Це означає, що не можуть бути легалізованими права на нерухомість, а також угоди з нерухомим майном, які набуті або укладені з порушенням вимог законодавства. Зазначене завдання реєстрації прав реалізується через повноваження державних реєстраторів щодо встановлення відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно; (г) забезпечення власників, органів державної влади та місцевого самоврядування, а також інших осіб, відповідно до закону, достовірною та актуальною інформацією про права землю та інше нерухоме майно.

До особливостей державної реєстрації прав на земельні ділянки також можна віднести запровадження реєстру речових прав на нерухоме майно на заміну старого реєстру прав власності, а також відкриття даних сучасного державного реєстру для публічного доступу в мережі Інтернет, що в свою чергу ознаменувало переформатування державної реєстраційної системи.

Відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного

реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

Ведення державного реєстру здійснюється з використанням програмного забезпечення, розробленого відповідно до державних стандартів, що забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами й мережами, що становлять інформаційний ресурс держави.

Процедуру функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, його невід'ємної архівної складової частини та наповнення Державного реєстру прав відомостями про речові права на нерухоме майно, обтяження таких прав, визначено Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141.

ТЕМА 2. РЕЄСТРАЦІЙНА ПРОЦЕДУРА: ОБ'ЄКТИ, СУБ'ЄКТИ ТА ЕТАПИ

План

- 1. Поняття земельно-реєстраційної процедури.**
- 2. Об'єктно-суб'єктний склад державної реєстрації речових прав на земельні ділянки.**
- 3. Процедура державної реєстрації речових прав на земельні ділянки: етапи.**
- 4. Особливості порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки.**

1. Поняття земельно-реєстраційної процедури

Категорія реєстрації доволі часто суміжно використовується у такій складній понятійній конструкції, як реєстраційна процедура. Реєстрацію визначають як контрольний-правовий засіб, за допомогою якого підконтрольний суб'єкт, який виконав усі приписи закону щодо виконання дій, оформлення документів, сплати мит, повинен бути зареєстрований, а орган, що реєструє, не вправі йому відмовити. Реєстрація, тобто внесення до спеціальних списків, реєстрів, реєстрів, кадастрів різних фактів, що мають юридичне значення, матеріальних об'єктів, нерухомості, юридичних актів, підприємств проводиться головним чином з метою обліку.

Реєстраційні процедури передбачають діяльність органів виконавчої влади, урегульовану адміністративно-процесуальними нормами, під час якої вирішуються питання щодо офіційного визнання законності існування певних матеріальних об'єктів і юридичних фактів. Реєстрація полягає у перевірці законності фактів, їхньому офіційному визнанні й подальшому обліку. Її

здійснення покладено на уповноважені державні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.

Реєстраційну процедуру розглядають як юридичну процедуру, що передбачає низку заходів, у результаті яких здійснюється документальне підтвердження правового статусу суб'єкта або наділення новими правовими ознаками об'єкта. У правовій літературі реєстраційною процедурою вважають діяльність публічної адміністрації щодо розгляду і вирішення у встановленому порядку індивідуально-конкретних справ в сфері державної реєстрації шляхом внесення відомостей про об'єкти реєстрації у відповідний реєстр з метою встановлення юридично значущих фактів і прав суб'єктів реєстраційних правовідносин та винесення за результатами індивідуального акту в межах нормативно врегульованої процедури.

Ознаками реєстраційних процедур є такі: це послідовні дії суб'єктів публічного адміністрування; множинність суб'єктів, правомочних здійснювати реєстраційну діяльність; множинність об'єктів реєстраційної діяльності; можливість оскарження рішення у передбачених законом випадках.

Базовими нормативно-правовими актами, положення яких урегульовують здійснення реєстраційних процедур у різних сферах суспільного життя, є такі: закони України від 15.05.2003 р. № 755-IV «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб підприємців та громадських формувань», від 01.07.2010 р. № 2398-VI «Про державну реєстрацію актів цивільного стану», від 25.10.2015 р. № 1127. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», від 22.02.2007 р. № 698-V «Про Державний реєстр виборців» тощо.

Основними об'єктами реєстраційних процедур є: події; речові права на нерухоме майно; цивільні стани; місце проживання чи перебування; іноземці та особи без громадянства; об'єкти, пов'язані зі здійсненням економічної діяльності; нормативно-правові акти та їх проекти тощо.

Різновидом реєстраційних процедур є земельно-реєстраційні процедури.

Речові права на земельні ділянки оформляються і реєструються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та прийнятих на виконання його положень підзаконних актів.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки – 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 (таке визначення впливає із загального визначення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, наведеного у ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Слід звернути увагу на те, що згідно зі ст. 79-1 ЗК України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. При цьому державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Відносини із інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав врегульовано Постановою Кабінету Міністрів України від 12.07.2017 р. № 509 «Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру».

Земельно-реєстраційна процедура характеризується певними особливостями, а саме: а) об'єктом земельно-реєстраційної процедури виступають права на земельну ділянку; б) реєстрація земельної ділянки передуює реєстрації прав на неї; в) взаємодія органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру і органу державної реєстрації прав на земельні ділянки.

2. Об'єктно-суб'єктний склад державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на земельні ділянки відповідно до переліку, наведеного у ст. 4: право власності, речові права, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання та право оперативного управління (можливість використання на цих титулах земельних ділянок є спірною); право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; іпотека; право довірчої власності; заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є земельна ділянка. У тексті статті також згадуються «інші речові права відповідно до закону» та «інші обтяження». Сьогодні реєстрації «інших речових прав відповідно до закону» та «інших обтяжень», окрім прав та обтяжень, наведених у ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», законодавство не вимагає.

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: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі.

Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані. Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути

zareestrovano nezalezno vid toho, chi zareestrovano pravo vlasnosti na zhitlovий budynok, budivlyu, sporudu, a takozh iй okremi chastynи, v yakykh vonи roztaшованi.

Ne pidlyagayut derzhavniy reestraciiy rechovi prava ta iй obtyazhennya na korisni kopalynи, roslynи, a takozh na maliy arkhitekturni formy, tymchasovi, nekapitalnyi sporudi, roztaшованi na zemelnyi dilyanci, peremishchennya yakykh mozhlive bez iй znechinnennya ta zminy pryznachennya, a takozh okremo na sporudi, sho e prynalezhnostiy golovnoi rechi, abo skladovoyu chastynoyu rechi, zokrema na magistralnyi ta promysloviy truboprovodi (u tomu chisli gazorozpodilnyi merезhi), avtomobilnyi dorogi, elektrichni merезhi, magistralnyi teplovi merезhi, merезhi zv'yazku, zaliznichni kolii, krim meliorativnykh merезh, skladovykh chastyn meliorativnoi merезhi.

Systema organiv ta kolo sub'ektiv, yaki zdийsnyuyut povnovazhennya u sferi derzhavnoi reestraciiy zemelnykh prav, vyznacheno Zakonom Ukrainи «Pro derzhavnu reestraciyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta iй obtyazheny». Takymy organamy na syogodni e: (1) Mynisterstvo yustitsii Ukrainи ta yogo terytorialnyi organi; (2) sub'ekty derzhavnoi reestraciiy prav: vykonavchi organi sil'skykh, selyshchnykh ta miskykh rad, Kyiv'ska, Sevastopol'ska misky, rayonni, rayonni u mistakh Kyevi ta Sevastopoli derzhavni administracii; (3) derzhavni reestratori prav na nerukhome mayno (dalі - derzhavni reestratori).

Vykonavchi organi sil'skykh, selyshchnykh ta miskykh rad (krim mist oblasnoho ta/abo respublikan'skyoho Avtonomnoi Respubliki Krym znachennya) nabyvayut povnovazheny u sferi derzhavnoi reestraciiy prav vidpovidno do Zakonu Ukrainи «Pro derzhavnu reestraciyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta iй obtyazheny» u razі pryynyattya vidpovidnoyu radoyu takoho rishennya.

Do povnovazheny sub'ektiv derzhavnoi reestraciiy prav nalezhyt zabezpechennya: provedennya derzhavnoi reestraciiy prav; vedennya Derzhavnoho reestru prav; vzyattya na oblik bezkhasyaynoho nerukhomoho mayna; formuvannya ta zberigannya reestraciynykh sprav.

Pevnymy povnovazhennyamy u sferi reestraciiy zemelnykh prav nadilennyi

Державний реєстратор прав на нерухоме майно, яким може бути: (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 виконавець, приватний виконавець – у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

Державний реєстратор у межах своїх повноважень: 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: а) відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом; б) відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав; в) відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах; г) наявність обтяжень прав на нерухоме майно; д) наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації; 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 01.01.2013 р., а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 р., 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, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії; 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; 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 та їх обтяження; 6) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна у випадках, передбачених 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 (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; 10) надає в установленому порядку та у випадках, передбачених Законом України «Про виконавче провадження»,

інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;
11) здійснює інші повноваження, передбачені законом.

Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатами розгляду заяв у сфері державної реєстрації земельних прав.

Втручання, крім випадків, передбачених законом, будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

3. Процедура державної реєстрації речових прав на земельні ділянки: етапи

Відповідно до Земельного кодексу України (ст. 125) право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Оформлення ж речових прав на земельну ділянку здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав визначено Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127, а також Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 р. № 1141.

В переліку земельних прав, які підлягають державній реєстрації, зазначені:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання

зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва; 2) речові права, похідні від права власності: 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 (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань); інші речові права відповідно до закону.

У разі визначення часток у праві спільної власності на земельну ділянку чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно, виникають з моменту такої реєстрації.

При цьому речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013 р., визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; 2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку: 1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв; 2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі

подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав; 3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв; 4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень; 5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав); 6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав; 7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником; 8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви. Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна.

4. Особливості порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва з одночасним набуттям права власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти незалежно від кількості документів, що посвідчують право власності на зазначене майно.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструється за тим набувачем або

набувачами. Одна заява про державну реєстрацію права власності може подаватися співвласниками у разі одночасного набуття права спільної сумісної або спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна.

У разі, якщо на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва, або земельну ділянку, на якій вони розташовані, не відкрито розділ у Державному реєстрі прав, для проведення державної реєстрації права власності подаються дві заяви.

Під час проведення державної реєстрації права власності на будівлю або споруду набутого внаслідок переходу такого права до нового власника, який є оператором системи розподілу відповідно до закону, одночасно проводиться державна реєстрація припинення права користування земельною ділянкою попереднього власника будівлі або споруди, на якій вони розташовані, якщо сторонами договору, на підставі якого оператор системи розподілу набуває право власності на будівлю або споруду, не встановлено інше.

Державна реєстрація припинення права користування земельною ділянкою проводиться без подання відповідної заяви одночасно з державною реєстрацією переходу права власності на відповідну будівлю або споруду. У разі якщо умовами договору встановлено інше, з підстав, що на такій земельній ділянці розташовано/здійснюється будівництво іншого об'єкта нерухомого майна попереднього власника, державна реєстрація припинення права користування земельною ділянкою, на якій розташована будівля або споруда, права на які переходять до оператора системи розподілу, проводиться після виділення оператору системи розподілу частини земельної ділянки під такою будівлею або спорудою з урахуванням охоронної зони в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера. У такому разі згода попереднього землекористувача на перехід права користування на частину земельної ділянки під будівлею або спорудою з урахуванням охоронної зони до оператора систем розподілу не вимагається.

Заява про державну реєстрацію прав може бути відкликана до прийняття

державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або про відмову в такій реєстрації.

Під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно. У разі якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав на нерухоме майно державним реєстратором встановлено наявність зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження. Наступна заява розглядається тільки після прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

Черговість розгляду заяв щодо одного об'єкта нерухомого майна застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію права власності та інших речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав.

Датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

Вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України.

Необхідно зазначити, що на законодавчому рівні акцентується увага на особливостях державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності. Зокрема, рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) можуть прийматися за

відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

Під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із повноваженнями, визначеними законом, передають земельні ділянки у власність або у користування.

Особливостями державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 01.01.2013 р., полягають в тому, що вона здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав) на підставі заяви про державну реєстрацію прав.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку у разі подання заяви про державну реєстрацію прав набувачем похідного речового права на таку земельну ділянку може здійснюватися без подання заявником документа, на підставі якого виникло право власності, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі та до моменту автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки з Державного реєстру земель.

Право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, земельні ділянки, що залишилися у колективній власності, надані в оренду в порядку, визначеному Законом України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості)

земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація припинення права оренди на невитребувані (нерозподілені) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності, надані в оренду в порядку, визначеному Законом України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією права власності на відповідну земельну ділянку.

На законодавчому рівні визначаються і особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування. Зокрема, рішення органу місцевого самоврядування про передачу в оренду земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, може прийматися і у разі відсутності державної реєстрації права власності територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація права оренди такої земельної ділянки проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав без державної реєстрації права власності за особою, яка управляє спадщиною, крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано у Державному реєстрі прав.

Під час державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за спадкоємцем або територіальною громадою записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу Державного реєстру прав.

Державна реєстрація припинення права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією права власності на відповідну земельну ділянку.

ТЕМА 3. ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ В АСПЕКТІ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

1. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: поняття та особливості.

2. Правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки державними реєстраторами та користування відомостями Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

3. Особливості внесення відомостей про скасування записів/відомостей в Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

1. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: поняття та особливості

У правовому механізмі набуття та реалізації суб'єктивних прав на землю самостійне місце займає державна реєстрація прав на нерухоме майно суб'єктів земельних відносин як окремий важливий напрямок забезпечення гарантій їх прав. Правова регламентація земельних реєстраційних відносин за своїм змістом є досить складною. В Україні запроваджена так звана «дуальна система» ведення державного земельного кадастру, державної реєстрації земельних ділянок і державної реєстрації прав на нерухоме майно, ведення державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень тощо.

Правову основу ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно складають: Закон України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р. з відповідними змінами,

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 26 жовтня 2011 року № 1141 (в редакції від 06 червня 2018 р. № 484), Постанова Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 (з наступними змінами). До Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 додаються: Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553, Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 26 червня 2019 р. № 599, Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 06 червня 2018 р. № 484. Порядок формування та зберігання реєстраційних справ визначено в Наказі Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ» від 18 листопада 2016 р. № 3267/5.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно є єдиною державною інформаційною системою, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження (ст. 2 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р.).

Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних

засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав (ст. 12 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р.).

Особливостями ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є наступні: відповідність відомостей, що містяться у Державному реєстрі прав відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії, у разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії; заборона внесення до Державного реєстру прав відомостей, що становлять державну таємницю; ведення Державного реєстру прав державною мовою, а також з використанням програмного забезпечення, що забезпечують його сумісність і взаємодію з іншими інформаційними системами та мережами, що становлять інформаційний ресурс держави; відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому вказаним вище Законом; Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню; вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав забороняється, крім випадків, передбачених законом; заходи із створення, впровадження та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав, технічного і технологічного забезпечення, збереження та захисту даних Державного реєстру прав, технічних та технологічних заходів з надання, блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав здійснюються технічним адміністратором відповідно до Закону «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме

майно та їх обтяжень», а також Законів України: «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах», «Про захист персональних даних»; особлива структура Державного реєстру прав (складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі, невід'ємною архівною його складовою є Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек); на кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна.

2. Правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки державними реєстраторами та користування відомостями Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Наявність законодавчої бази є головним аспектом, який має забезпечувати створення та надійне функціонування державної системи реєстрації прав на нерухоме майно. Проте й у цій сфері інколи виникають певні проблеми.

Насамперед йдеться про правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки та їх обтяжень державними реєстраторами, зокрема про випадки відсутності (в цілому або частково) у відповідному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно електронних копій документів, наданих для проведення відповідних реєстраційних дій, шляхом їх сканування. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р. при здійсненні державної реєстрації повинно відбуватися виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх

розміщення у Державному реєстрі прав. Згідно зі ст. 2 вказаного Закону реєстраційна справа складається із сукупності документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документів, сформованих у процесі проведення таких реєстраційних дій, що зберігаються у паперовій та електронній формі.

При прийнятті заяв у паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій. Електронні копії документів виготовляються шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав. У випадках проведення нотаріусами державної реєстрації речових прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальних дій реєстраційна справа формується в електронній формі. На жаль, чинне законодавство не містить чіткого переліку електронних копій документів, наданих для проведення реєстраційних дій. У певних випадках, вказані проблеми виникають через технічні помилки, допущені з вини реєстратора.

Однією з проблем є порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об'єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки, внесення змін до Державного реєстру прав, зокрема закриття відповідного розділу Державного реєстру прав, у разі виявлених суперечностей між зареєстрованими правами, без судового рішення. Відповідно до ч. 5 ст. 26 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виправлення технічної помилки у відомостях Державного реєстру прав, виявленої після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, скасування рішень державного реєстратора про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав, здійснюється в порядку, передбаченому для державної реєстрації прав (крім випадків, якщо такі дії здійснюються в порядку, передбаченому ст. 37 цього Закону).

Порядок державної реєстрації прав, внесення змін до Державного реєстру прав, зокрема закриття його розділу та реєстраційної справи передбачено ст. ст. 14, 18 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 р.

Рішення про державну реєстрацію або про її відмову, або про зупинення розгляду заяви повинно прийматися державним реєстратором лише після встановлення черговості розгляду заяв та наявності або відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційної дії.

Всі записи до Державного реєстру прав необхідно вносити на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію з дотриманням встановленої Законом та Постановою Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 процедури.

Є випадки відсутності проведення окремими державними реєстраторами необхідної перевірки відомостей про зареєстровані права та їх обтяження, що призводить до порушення прав та законних інтересів третіх осіб.

Деякі з державних реєстраторів, порушуючи свої обов'язки, передбачені вище вказаним Законом, здійснюють державну реєстрацію речових прав без проведення перевірки відомостей про зареєстровані права та обтяження до 01 січня 2013 р., спрямованої на уникнення суперечностей між зареєстрованими речовими правами та їх обтяженнями та тими, які набуваються, порушуючи при цьому ст. 10 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У певних випадках йдеться про відсутність сформованого витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію права, що теж є порушенням Закону. Формування такого витягу є одним з етапів процедури державної реєстрації для подальшого використання заявником. Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення зазначеного Реєстру з урахуванням строку

державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, формує витяг з нього про державну реєстрацію прав, який є доступним для використання заявником на Порталі Дія та/або в іншій інформаційній системі, за допомогою якої заявником подавалися документи для державної реєстрації прав.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника може бути наданий державним реєстратором у паперовій без використання спеціальних бланків, з проставленням підпису та печатки державного реєстратора.

Дуже важливим є й дотримання строку державної реєстрації речових прав, визначених Законом, який за загальним правилом не може перевищувати п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви у Державному реєстрі прав, крім випадку, передбаченого ст. 31 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». При цьому завершується проведення державної реєстрації формуванням витягу або прийняттям рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Державний реєстратор зобов'язаний використовувати відомості Державного земельного кадастру, а також відомості інших реєстрів (кадастрів). Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку.

Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких

реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав. Внесення інформації до відповідних записів Державного реєстру прав інформації щодо відповідного об'єкта нерухомого майна повинно бути повним.

Державним реєстраторам слід брати до уваги, що 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: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі (ст. 5 вище вказаного Закону).

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва з одночасним набуттям права власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти незалежно від кількості документів, що посвідчують право власності на зазначене майно.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструється за тим набувачем або набувачами. Хоча ця вимога Закону, на жаль, теж інколи порушується державними реєстраторами. Одна заява про державну реєстрацію права власності може подаватися співвласниками у разі одночасного набуття права спільної сумісної або спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна.

У разі якщо на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва, або земельну ділянку, на якій вони розташовані, не відкрито розділ у Державному реєстрі прав, для проведення державної реєстрації права власності подаються дві заяви.

На практиці інколи виникає ситуація, коли державними реєстраторами проводиться державна реєстрація похідних речових прав на земельні ділянки без проведення державної реєстрації права власності на земельні ділянки за власником, що теж є порушенням Закону та насамперед пов'язане із відсутністю перенесення записів про речові права та обтяження на земельні ділянки, здійснених до 1 січня 2013 року, з Державного реєстру земель до Державного реєстру прав.

3. Особливості внесення відомостей про скасування записів/відомостей в Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Певна специфіка притаманна видаленню записів Державного реєстру прав (розділів, записів про речові права, обтяження тощо), то відповідно до ст. 12 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 вище вказаного Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 вище вказаного Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.

Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Записи про скасування державної реєстрації прав, відомості про скасування рішення державного реєстратора вносяться до Державного реєстру прав та записи Державного реєстру прав скасовуються виключно на підставі рішення державного реєстратора.

До Державного реєстру прав під час внесення записів про скасування державної реєстрації прав, відомостей про скасування рішення державного реєстратора скасування записів Державного реєстру прав вносяться відомості про підставу для внесення таких записів/відомостей чи скасування записів. Внесення записів про скасування державної реєстрації прав, скасування записів Державного реєстру прав здійснюється за заявою особи, заінтересованої у внесенні/скасуванні відповідних записів, виключно у випадках, передбачених законом.

ТЕМА 4. ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

План

- 1. Земельна ділянка як об'єкт права власності.**
- 2. Особливості державної реєстрації земельної ділянки та права власності на неї.**
- 3. Особливості процедури набуття права власності на землю. Інформаційна взаємодія між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.**

1. Земельна ділянка як об'єкт права власності

Безпосереднім об'єктом земельних прав, зокрема й права власності, прийнято вважати насамперед земельну ділянку. Саме вона названа законодавцем у ст. 2 Земельного кодексу України серед об'єктів земельних відносин. Окрім земельної ділянки, у складі об'єктів земельних відносин закон розрізняє землі в межах території України, права на земельні ділянки, у тому числі на земельні частки (паї).

З формальної точки зору земельна ділянка підпадає як під законодавче трактування речі – предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права й обов'язки (за ст. 179 ЦК України), так і під визначення майна, окремої речі й сукупності речей, а також майнових прав та обов'язків (ст. 190 ЦК України). У ст. 181 цього ж Кодексу земельні ділянки віднесено до нерухомих речей, а значить, до майна.

У земельному законодавстві процедура індивідуалізації земельних ділянок з-поміж масиву земель іменується «формуванням земельної ділянки». Її сутність

полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Як об'єкт цивільних прав, земельна ділянка виступає індивідуально-визначеним нерухомим майном, оскільки становить собою таку частину земної поверхні, що має встановлені й посвідчені в рамках публічної процедури землеустрою замкнені межі, установлене місце розташування і площу, виступає об'єктом права власності чи права землекористування й характеризується наявністю цільового призначення.

Земельній ділянці, як об'єкту земельних правовідносин, притаманні певні особливості, що вирізняють її з-поміж інших об'єктів. Чинний ЗК України (на відміну від земельного законодавства, що діяло раніше) містить законодавче визначення категорії «земельна ділянка». Згідно з ч. 1 ст. 79 Кодексу нею є частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. При формулюванні цього поняття використано як фізичні, так і юридичні ознаки. До перших варто віднести визначення земельної ділянки як частини земної поверхні з установленними межами, до других – частина земної поверхні з визначеними щодо неї правами.

Ознаками земельної ділянки, як об'єкта земельних правовідносин, є її місце розташування, площа, межі, кадастровий номер, цільове призначення й дозволене використання, встановлені на земельну ділянку права, обмеження й обтяження земельної ділянки, економічні характеристики (в тому числі розміри плати за землю), якісні характеристики (в тому числі показники родючості), наявність на ній об'єктів нерухомого майна.

Із набуттям чинності Законом України «Про Державний земельний кадастр», прийняттям постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» перелік ознак земельних ділянок суттєво розширився. Додатково до останнього віднесені такі ознаки, як кадастровий номер, цільове призначення земельної ділянки, дозволене використання, встановлені на неї права, їх обмеження, обтяження земельної ділянки, економічні та якісні характеристики, наявність на земельній ділянці

певних об'єктів. Наведені ознаки виникають у процесі формування земельної ділянки. Вони є додатковими, і було б доцільно зафіксувати їх у ст. 79¹ ЗК України.

2. Особливості державної реєстрації земельної ділянки та права власності на неї

Згідно зі ст. 79¹ ЗК України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування й державної реєстрації права власності на неї. При цьому державна реєстрація права власності на земельну ділянку здійснюється після державної реєстрації самої земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Чинне земельне законодавство пов'язує первісне виникнення прав особи на конкретну земельну ділянку з обов'язковим формуванням її як специфічного об'єкта прав. Ця процедура, будучи обов'язковою й невід'ємною передумовою виникнення земельних прав, створює необхідне підґрунтя для гарантій останніх.

Із змісту ст. 79¹ ЗК України випливає, що формування земельної ділянки фактично включає до свого складу декілька відносно самостійних стадій. Зі змісту чинного земельного законодавства випливає, що таке формування здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок або за технічною документацією із землеустрою (частини 5 – 7 ст. 79¹).

Важливою стадією формування земельної ділянки слід вважати внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Порядок внесення відомостей про земельну ділянку встановлено Законом України «Про Державний земельний кадастр» та деталізований постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Відповідно до названого Порядку до заяви про внесення відомостей про сформовану земельну ділянку до Державного

земельного кадастру обов'язково додаються документи, перелік яких визначений законодавством. Державний кадастровий реєстратор протягом 14-денного строку повинен перевірити не лише додані до заяви паперові документи, а й електронний документ (ст. 23 Закону України «Про Державний земельний кадастр»). У процесі такої перевірки з'ясовується відповідність електронного документа: а) даним Держземкадастру (геодезичній і картографічній основам, даним кадастрових карт (планів); б) вимогам до змісту, структури й технічних характеристик згідно з додатком 1 до Порядку; в) даним документації із землеустрою й оцінки земель.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється у Державному земельному кадастрі шляхом внесення до нього передбачених законом відомостей про формування земельної ділянки і присвоєння їй кадастрового номера. З моменту присвоєння кадастрового номера земельна ділянка вважається сформованою.

Процедура державної реєстрації здійснюється шляхом відкриття Поземельної книги на земельну ділянку державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

На підставі використання кадастрового номера здійснюється ідентифікація земельних ділянок, що має забезпечувати відсутність помилок, дублювань і максимальну поінформованість. При переході права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникненні інших (крім права власності) речових прав на неї, зміні останніх на неї і зміні інших відомостей про ділянку кадастровий номер не змінюється. Отже присвоєння кадастрового номера служить засобом юридичної ідентифікації земельної ділянки.

Кадастровий номер скасовується лише в разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна її власника чи користувача, відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера, який до речі, не може бути присвоєний іншій земельній ділянці.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявникові безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, що містить усі відомості про неї, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу виступає кадастровий план земельної ділянки.

Відомості про речові права на земельні ділянки, що виникли до 1 січня 2013 року, вносяться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, до Державного земельного кадастру із Державного реєстру земель та документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 1 січня 2013 року, посвідчували право власності на земельну ділянку, а також книг записів (реєстрації) таких документів.

Відомості про розподіл земель за формами власності та видами речових прав вносяться до Державного земельного кадастру відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Земельні ділянки, право власності на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності) або особи, яка подала заяву про визнання спадщини відумерлою, якщо така справа прийнята до провадження судом, або органу місцевого самоврядування, що затвердив комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території.

У разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, інші об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди, лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури), право власності

на які зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників таких об'єктів на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Право власності на земельну ділянку реєструється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У Державному реєстрі прав реєструється право власності на земельні ділянки та його обтяження, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі. Право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

На кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна. Розділ Державного реєстру прав щодо земельної ділянки відкривається виключно за наявності відомостей про таку ділянку у Державному земельному кадастрі, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт.

У разі знищення об'єкта нерухомого майна або скасування державної реєстрації земельної ділянки відповідний розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються, а реєстраційний номер цього об'єкта скасовується.

Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, виключно за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт.

Для проведення державної реєстрації права власності на земельні ділянки, що здійснюється з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Державного земельного кадастру про наявність/відсутність зареєстрованих речових прав щодо відповідної земельної ділянки до 1 січня 2013 року.

Особливості проведення реєстраційних дій щодо переходу речових прав на земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва регламентовані ст. 36¹ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

За результатом розгляду документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор на підставі прийнятого ним рішення про державну реєстрацію прав вносить відомості про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі:

1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату; 2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікату; 3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його

дубліката; 4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів; 5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката; 6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дубліката; 7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном; 8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року; 9) судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно; 10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди; 11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; 12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації; 13) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація права власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності проводиться з обов'язковим урахуванням пунктів 3 та 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про

внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

Перенесення відомостей про кожного із співвласників на земельну ділянку у випадку, передбаченому абзацом четвертим цієї частини, здійснюється виключно за відсутності в Державному реєстрі прав відомостей про перехід права власності відповідного співвласника до третьої особи.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови наявності відповідних відомостей в Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого в результаті переходу права власності та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, яка заявляє свої права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого за рішенням органу державної влади чи органу місцевого самоврядування та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

3. Особливості процедури набуття права власності на землю. Інформаційна взаємодія між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Підставами набуття права власності на землю можуть бути різноманітні види юридичних фактів, а саме: укладення договорів купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, інших цивільно-правових угод; безоплатна передача, приватизація земельних ділянок; прийняття землі у спадщину; виділення в натурі

(на місцевості) земельних часток (паїв); внесення земельних ділянок засновниками юридичної особи до її статутного фонду; відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; передача у власність державі земельних ділянок державної (комунальної) власності територіальними громадами (державі); штучне створення земельної ділянки за межами населених пунктів, у тому числі з порушенням установлених правил та ін.

Керуючись положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають саме з моменту такої реєстрації.

Підстави виникнення земельних прав становлять собою встановлені земельним законодавством юридично значущі обставини, що виступають юридичними фактами, покладеними в основу виникнення суб'єктивних земельних прав у межах відповідних правовідносин. Підстави виникнення права приватної власності на землю підлягають поділу ще на 2 самостійні підгрупи – підстави виникнення права приватної власності громадян і юридичних осіб на землю. Підстави виникнення права суспільної (публічної) власності на землю теж можна поділити на 2 групи – підстави виникнення права державної і комунальної власності на землю.

Державна реєстрація прав на новостворений об'єкт (земельну ділянку) можлива лише після формування останньої як об'єкта права з подальшою її реєстрацією. Взаємодія органів Держгеокадастру і Держреєстру речових прав на нерухоме майно відбувається на підставі наказу Мінекономіки та Мінюсту України «Про затвердження порядку взаємодії інформаційних систем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру» від 26 листопада 2020 р. за № 1177/35460.

Практика державної реєстрації земельних ділянок і прав на них свідчить про потенційні небезпеки для принципу непорушності права власності на землю,

що виникають унаслідок роз'єднаності земельно-реєстраційної системи. Так, якщо власник земельної ділянки вирішує розпорядитися нею шляхом її поділу на 2 ділянки (безперечно, при дотриманні вимог законодавства про землеустрій), він має зареєструвати в Державному земельному кадастрі ці дві нові земельні ділянки, що автоматично припиняє юридичне існування земельної ділянки-попередника. Але ж в період між реєстрацією двох нових ділянок в Держземкадастрі й до державної реєстрації права власності на них в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно проходить відповідний відрізок часу.

Отже, протягом певного періоду ця особа фактично не має статусу ні власника земельної ділянки-попередника, оскільки вона припинила своє юридичне існування, ні власника 2-х новосформованих земельних ділянок, юридичне існування яких ще не розпочалось. Більше того, в силу зазначених вище презумпцій новосформовані земельні ділянки протягом деякого часу автоматично підпадають під правовий режим державної або комунальної власності – по суті, націоналізуються.

Вбачається обґрунтованою пропозиція, згідно з якою для подолання проблеми роз'єднаності відомостей про землю, що містяться в Державному земельному кадастрі й Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, необхідно здійснити їх функціональне об'єднання, сутність якого полягає в тому, що з числа функцій Держгеокадастру виокремлюється функція державної реєстрації земельних ділянок, яка передається органу влади, що здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно. Таке функціональне об'єднання передбачає наступне. Наприклад, у випадку формування нових земельних ділянок шляхом поділу вже існуючої ділянки, нові земельні ділянки повинні вважатися сформованими не з моменту проведення їх державної реєстрації в Державному земельному кадастрі (як це передбачено Законом «Про Державний земельний кадастр»), а з моменту проведення державної реєстрації права власності на новостворені земельні ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Отже, *державна реєстрація права власності на земельну ділянку* – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни і припинення права власності на земельну ділянку, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Основною проблемою, пов'язаною із державною реєстрацією прав на земельну ділянку (а так само інші об'єкти нерухомого майна), є питання про значення запису про право у реєстрі: чи завжди такий запис насправді означає, що зазначене право належить певній особі. Позитивна відповідь на це питання начебто випливає із положень ст. 125 ЗК України (право власності на земельну ділянку) та згаданих вище положень ч. 4 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Утім судова практика виходить із того, що описані вище норми, будучи процедурними, визначають лише момент виникнення права, сама по собі реєстрація не є достатнім юридичним фактом (підставою) для виникнення права у тих випадках, коли матеріально-правових підстав для його виникнення немає (наприклад, коли договір, на підставі якого заявник просив зареєструвати право за ним, є недійсним). Можлива ситуація, коли вказана у реєстрі особа насправді не має зазначеного у реєстрі права. За наявності спору про те, чи належить вказаній у реєстрі особі зареєстроване право, спір повинен вирішуватися в порядку цивільного або господарського судочинства. При цьому, якщо майно зареєстроване за неналежною особою, вірним способом захисту є витребування майна з чужого незаконного володіння (у цьому випадку йдеться про так зване «книжне володіння»).

Задоволення позову про витребування майна з чужого незаконного володіння є підставою для безспірного внесення відповідних записів до реєстру. Це прямо випливає з положень п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно з яким державна реєстрація проводиться на підставі, зокрема, «рішення суду, що

набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно». Позиція, за якою задоволення індикаційного позову про витребування майна з чужого незаконного володіння є підставою для державної реєстрації, підтримувалася ВСУ (див. п. 10 постанови Пленуму ВСУ від 6 листопада 2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»).

Верховний Суд достатньо послідовно тримається позиції, згідно з якою вимоги про скасування рішення державного реєстратора та вчиненого на підставі нього запису щодо реєстрації права власності на спірну земельну ділянку за третьою особою пов'язані з намаганнями особи відновити порушене право на цю земельну ділянку як власника, тобто спрямовані на захист свого порушеного права. Відповідно такі спори не належать до юрисдикції адміністративних судів (див., напр., постанову Великої Палати ВС від 28 листопада 2018 р. у справі № 804/2001/16). Позовні вимоги щодо витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння мають вирішуватися у порядку цивільного або господарського судочинства (див., наприклад, постанову Великої Палати ВС від 12 червня 2018 у справі № 916/3727/15). Водночас значення записів про права у реєстрі полягає у тому, що учасники спору можуть покладатися на них і вважати їх достовірними. Таким чином, наприклад, у разі придбання земельної ділянки в особи, зазначеної у реєстрі як власник, набувач (за відсутності доказів зворотного) повинен вважатися добросовісним (ст. 388 ЦК України), і набуте майно не може бути у нього витребуване. Такий висновок впливає із самої суті реєстрації, крім того, законодавець зробив спробу (дещо невдалу – у не зовсім очевидній формі) закріпити відповідне правило у ч. 5 ст. 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Порядок надання інформації з Державного реєстру прав регламентується насамперед ст. 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком надання інформації з Державного

реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 груд. 2015 р. № 1127.

Програмне забезпечення Державного земельного кадастру забезпечує інформаційну взаємодію між Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань з метою одержання інформації про загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності фізичної особи, а також юридичних осіб, учасником (акціонером, членом) яких вона є.

Державний реєстр прав та Державний земельний кадастр за допомогою програмних засобів ведення інформаційних систем забезпечують у режимі реального часу отримання: 1) державними реєстраторами відомостей з Державного земельного кадастру про права на земельні ділянки, зареєстровані до 2013 року, а також відомостей з Державного земельного кадастру про земельні ділянки; 2) органами, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, інформації з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на земельні ділянки, їх обтяження, а також про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами.

Інформація Державного реєстру прав, отримана центральним органом виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, може зберігатися та використовуватися для забезпечення виконання покладених на нього повноважень, у тому числі для ведення обліку земель.

ТЕМА 5. ЗДІЙСНЕННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ОКРЕМИХ ВИДІВ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ. СПІЛЬНА ВЛАСНІСТЬ. ДОВІРЧА ВЛАСНІСТЬ

План

- 1. Ключові аспекти та проблемні питання реєстрації права власності на земельну ділянку.**
- 2. Особливості реєстрації права власності на земельну ділянку.**
- 3. Здійснення реєстрації спільної і довірчої власності на земельну ділянку.**

1. Ключові аспекти та проблемні питання реєстрації права власності на земельну ділянку

Порядок державної реєстрації права власності встановлено ст. 18 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Він деталізується у наступних підзаконних нормативно-правових актах: Постанова Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127, Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру» від 12 липня 2017 року № 509, Постанова Кабінету Міністрів України «Про деякі питання спрощення порядку надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 18 березня 2015 року № 137. Окрім того Закон України «Про нотаріат» теж визначає порядок дій нотаріусів при реєстрації ними прав на земельні ділянки.

З 1 січня 2016 року в Україні набув чинності Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яким було розширено перелік суб'єктів, які наділені повноваженнями щодо державної реєстрації прав. Сьогодні 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. 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 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі прийняття відповідною радою такого рішення. Державним реєстратором, відповідно до вказаного вище Закону, 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 (як державний, так і приватний); 3) державний виконавець, приватний виконавець – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону. Особливість державної реєстрації права власності полягає в тому, що вона проводиться незалежно від місцезнаходження земельної ділянки. Права можна реєструвати у будь-якого державного реєстратора у межах області, а у нотаріуса – у межах всієї України.

Чинною редакцією Закону також скасоване обов'язкове одержання Витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію в паперовій формі. Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі.

Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора чи адміністратора центру надання адміністративних послуг (у разі отримання витягу шляхом звернення до центру надання адміністративних послуг).

Крім того чинним законом запроваджено механізм адміністративного оскарження рішень, прийнятих у сфері державної реєстрації прав.

Позитивними сторонами цих змін є спрощення процедури реєстрації прав на нерухоме майно, а відповідно і зменшення часу, необхідного для її завершення. Водночас ці зміни розглядаються як один із засобів боротьби із побутовою корупцією в органах державної реєстрації прав на земельні ділянки.

Слід зазначити, що для забезпечення прозорості й усунення умов для корупційних дій у сфері земельних відносин зареєструвати право власності на земельну ділянку можна через місцевий центр надання адміністративних послуг (ЦНАП), який приймає документи для державної реєстрації речових прав на земельну ділянку. Згідно із Законом України «Про адміністративні послуги» надання послуг з державної реєстрації прав на нерухоме майно здійснюється через відповідні центри. Такі центри були створені з метою спрощення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно забезпечення прозорості, доступності, підвищення якості надання адміністративних послуг та ін. Відповідно до названого закону адміністративна послуга являє собою «результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг за заявою фізичної або юридичної особи, спрямований на набуття, зміну чи припинення прав та/або обов'язків такої особи відповідно до закону».

Сутність державної реєстрації земельних прав складає процедура внесення відомостей до Державного реєстру прав, що передбачає перевірку достовірності внесених даних. Саме останні із цього реєстру виступають основним офіційним підтвердженням державою правового стану об'єктів

нерухомості, в тому числі й відповідних земельних ділянок.

2. Особливості реєстрації права власності на земельну ділянку

Чинне законодавство, розрізняючи державну реєстрацію земельних прав і самої земельної ділянки, закріплює, що реєстрація останньої повинна передувати державній реєстрації земельних прав. З моментом державної реєстрації земельних прав чинна ст. 125 ЗК України пов'язує виникнення права власності на земельну ділянку, права постійного користування нею і права її оренди.

Державна реєстрація прав на землю становить собою 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.

Держава, проводячи реєстрацію, з одного боку, виступає гарантом прав на земельні ділянки, з другого – здійснює контроль за станом цього основного національного багатства. Державна реєстрація прав на земельні ділянки – одна з потреб здійснення цивільного обігу, продиктована тривалим розвитком і збагаченням досвіду законотворчої діяльності як сучасних розвинених країн, так і держав, де подібно до України законодавство перебуває на стадії активного формування. Така реєстрація повинна забезпечувати певну сталість і прозорість насамперед у відносинах власності.

Наведені положення повною мірою стосуються й земельних ділянок, які перебувають у власності. Як відомо, ЦК України визнає земельні ділянки нерухомістю з усіма впливаючими із цього наслідками. За ст. 181 цього Кодексу земельні ділянки належать до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість), тобто до майна. Отже, земельна ділянка становить собою специфічний різновид майна, з приводу якого можуть виникати відповідні суспільні відносини. Її правову сутність як об'єкта суспільних відносин (при

чому не лише земельних, а й цивільно-правових) визначають передовсім норми земельного законодавства. Так, установлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), присвоєння їй кадастрового номера і з'ясування її інших індивідуальних (фізичних і юридичних) ознак, віднесення її до певної категорії, встановлення і зміна цільового призначення є прерогативою саме земельно-правових норм.

Якщо підставою виникнення права власності на земельну ділянку є цивільно-правова угода – то правостановлюючим документом буде договір купівлі-продажу, або договір міни, чи договір дарування земельної ділянки – тобто ті паперові документи, в яких викладені всі умови цієї угоди. Якщо право на земельну ділянку виникає за рішенням уповноваженого органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, то тут підставою виникнення права власності буде рішення відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.

У випадку, коли право власності на земельну ділянку виникає на підставі рішення суду, то в такому разі підставою виникнення права власності на земельну ділянку буде саме рішення суду. Названі правостановлюючі документи повинні подаватися разом із заявою про реєстрацію права власності на земельну ділянку.

До заяви додаються документи, які підтверджують наявність відомостей у Державному земельному кадастрі. Йдеться про Витяг із Державного земельного кадастру. Крім того, до заяви додається квитанція про сплату адміністративного збору за здійснення самої процедури реєстрації права. При зверненні відповідного суб'єкта для того, щоб зареєструвати своє право власності на земельну ділянку, його заява формується державним реєстратором в електронному вигляді і включається у базу даних заяв, де вона чекає подальшого розгляду.

При реєстрації заяви в базі, фіксується не тільки дата, а і час, коли її було зареєстровано. Якщо стосовно однієї земельної ділянки буде зареєстровано не

одну, а декілька заяв на державну реєстрацію права власності, то спочатку буде розглянута та заява, котра була зареєстрована раніше за часом. Лише після того, як щодо першої заяви буде прийняте рішення державного реєстратора, можливим буде розгляд наступної заяви про реєстрацію права власності на цю ж саму земельну ділянку.

Дата та час реєстрації заяви в базі даних заяв вважаються датою і часом державної реєстрації права власності на земельну ділянку. За умови, якщо державним реєстратором буде прийнято рішення саме про державну реєстрацію права власності, а не про відмову у його реєстрації.

Законом також передбачені можливі випадки, коли заява на реєстрацію права не приймається. Це, зокрема, можливо, у разі:

1) відсутності документа, що підтверджує оплату адміністративних послуг, або внесення відповідної плати не в повному обсязі;

2) невстановлення особи заявника чи обсягу його повноважень на подання відповідної заяви;

3) відсутність в Державному земельному кадастрі відомостей про земельну ділянку.

Після прийняття заяви виготовляються електронні копії документів, поданих для державної реєстрації шляхом сканування та їх розміщення у Державному реєстрі прав.

Для того, щоб забезпечити принципи законності та прозорості при здійсненні реєстраційної процедури та унеможливити здійснення правопорушень під час реєстрації прав на земельні ділянки – в реєстр вноситься не тільки заява і відомості, а ще й відповідні дані, які ці відомості підтверджують. Для цього скануються та переводяться у електронні формати всі паперові документи. Дана інформація розміщується у відповідних розділах Державного реєстру прав.

При встановленні черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв, бувають випадки, коли, наприклад, на земельну ділянку накладається арешт

і, відповідно, встановлюється заборона відчуження земельної ділянки, то така заява буде розглядатися позачергово.

Під час виконання своїх посадових обов'язків державні реєстратори проводять перевірку документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, або приймають рішення щодо відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень щодо них.

3. Здійснення реєстрації спільної і довірчої власності на земельну ділянку

Право на спільне володіння однією земельною ділянкою закріплене ст. 86 Земельного кодексу України. Земельна ділянка може належати двом і більше особам на праві спільної сумісної (в тому випадку, коли частки співвласників не є визначеними), чи спільної часткової власності (коли частки кожного із співвласників є визначеними). Названі види права власності на земельну ділянку суттєво різняться між собою. Законом встановлено вичерпний перелік випадків, в яких виникає право спільної сумісної власності на земельну ділянку. Так, у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

а) подружжя; б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; в) співвласників жилого будинку; г) співвласників багатоквартирного будинку.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; г) за рішенням суду.

Пунктом 20 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме

майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року №1127 (далі – Порядок) передбачено алгоритм дій реєстратора при проведенні реєстраційних дій в результаті поділу, виділу частки, або об'єднання об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок.

При проведенні державної реєстрації права власності на окрему індивідуально визначену земельну ділянку, у тому числі у результаті поділу, виділу частки з об'єднаної земельної ділянки, державний реєстратор за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав відкриває новий розділ у цьому Реєстрі з присвоєнням реєстраційного номера земельної ділянки.

При об'єднанні або поділі земельної ділянки виникає проблема, коли під час державної реєстрації права власності на земельну ділянку новий розділ у Державному реєстрі не відкритий та реєстраційний номер земельної ділянки не присвоєно, а отже інформація щодо такої земельної ділянки відсутня на той період часу. Така ситуація викликає коло питань, що залишаються відкритими.

У разі коли відкриття розділу у Державному реєстрі прав здійснюється у результаті поділу, виділу частки або об'єднання земельних ділянок, державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу у Державному реєстрі прав переносить відомості про речові права на земельні ділянки та їх обтяження, про суб'єктів цих прав щодо земельної ділянки, яка поділяється, частка з якої виділяється, або щодо земельних ділянок, які об'єднуються, до відповідних розділів, відкритих на кожний з новостворених об'єктів.

Пунктом 56 Порядку передбачено особливості державної реєстрації права власності на земельні ділянки, що створюється шляхом поділу, виділу в натурі частки із спільної земельної ділянки, що перебуває у спільній власності, та має наслідком припинення права спільної власності для усіх або одного із співвласників. В такому випадку подаються:

- договір про поділ спільної земельної ділянки, договір про виділ у натурі частки із спільної земельної ділянки або відповідне рішення суду;
- документи (документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку

до її поділу або об'єднання (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); витяг з Державного земельного кадастру про новосформовану земельну ділянку), крім документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку до його поділу або виділу в натурі частки.

У разі, коли в результаті виділу в натурі частки, що перебуває у спільній власності, у співвласників, які не здійснювали виділ в натурі частки, змінюється розмір часток у праві спільної власності, подається також письмова заява або договір співвласників про новий розподіл часток у спільній власності на таку земельну ділянку.

Під час проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку, що залишається у спільній власності після виділу в натурі частки одного із співвласників, державний реєстратор визначає рівні частки у праві спільної часткової власності на таку земельну ділянку. Виключенням із цього правила є випадок, коли подається письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на таку земельну ділянку, або якщо інше не встановлено законом.

Загальний строк розгляду поданих державному реєстратору документів складає 5 робочих днів. Зі спливом вказаного строку особа може отримати від державного реєстратора витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію.

Зазначимо, що Закон надає можливість скоротити п'ятиденний строк до 2-х робочих днів, 1-го робочого дня та 2-х годин, проте збір за реєстрацію права в таких випадках буде значно більшим.

Після реєстрації права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі прав, особа набуває статусу повноправного власника земельної ділянки та в подальшому зможе розпорядитись нею за власним розсудом (в тому числі, продати, подарувати, обміняти, тощо).

Практика державної реєстрації земельних ділянок і прав на них свідчить

про потенційні небезпеки для принципу непорушності права власності на землю, що виникають унаслідок роз'єднаності земельно-реєстраційної системи. Так, якщо власник земельної ділянки вирішує розпорядитися нею шляхом її поділу на 2 ділянки (безперечно, при дотриманні вимог законодавства про землеустрій), він має зареєструвати в Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру ці 2 нові земельні ділянки, що автоматично припиняє юридичне існування земельної ділянки-попередника. Проте в період між реєстрацією 2-х нових ділянок в Державному земельному кадастрі й до державної реєстрації права власності на них в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно проходить відповідний відрізок часу. Отже, протягом певного періоду ця особа фактично не має статусу ні власника земельної ділянки-попередника, оскільки вона припинила своє юридичне існування, ні власника 2-х новосформованих земельних ділянок, юридичне існування яких ще не розпочалось. Більше того, в силу зазначених вище презумпцій новосформовані земельні ділянки протягом деякого часу автоматично підпадають під правовий режим державної або комунальної власності — по суті, націоналізуються.

Довірча власність. До 20 вересня 2019 року довірча власність існувала у вигляді речового права, похідного від права власності, яке встановлювалося на підставі договору управління (ч.2 ст.1029 ЦК України)

Після прийняття у вересні 2019 року Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» № 132-IX з'явилася нова «форма» довірчої власності – довірча власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язання .

Державній реєстрації прав підлягають:

- 1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на земельну ділянку;
- 2) речові права на земельну ділянку, похідні від права власності (право довірчої власності, оренда, суперфіцій, емфітевзис тощо);

3) обтяження речових прав на земельну ділянку (заборона відчуження та/або користування, арешт, іпотека тощо).

Об'єктом права довірчої власності на земельну ділянку можуть бути лише земельні ділянки приватної власності (ст. 89¹ ЗК України). Земельні ділянки державної та комунальної власності не можуть бути об'єктами права довірчої власності.

Довірчий власник земельної ділянки, якщо це передбачено договором, за яким встановлюється довірча власність, може передавати земельну ділянку в користування третім особам лише на праві оренди з такими особливостями: строк оренди землі припиняється з моменту звернення стягнення на земельну ділянку; орендар не може здійснювати на земельній ділянці будівництво, видобування корисних копалин або здійснювати поліпшення, які неможливо відокремити від земельної ділянки без завдання шкоди. Якщо це передбачено договором, за яким встановлюється довірча власність, довірчий власник має право укладати договори про встановлення земельних сервітутів. Строк таких сервітутів припиняється з моменту звернення стягнення на земельну ділянку.

Довірчий власник не має права без погодження із засновником довірчої власності: здійснювати поділ, об'єднання земельних ділянок; погоджувати документацію із землеустрою; ініціювати питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки; відчужувати земельну ділянку в порядку викупу її для суспільних потреб.

Практичне значення державної реєстрації довірчої власності на земельну ділянку полягає в тому, що з дня набуття особою права довірчої власності на земельну ділянку до довірчого власника переходять усі права та обов'язки власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, емфітевзису, суперфіцію, договорами про встановлення земельного сервітуту.

ТЕМА 6. СУЧАСНИЙ СТАН ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РЕЄСТРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У СФЕРІ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

План

1. Нормативно-правове забезпечення реєстраційної діяльності у сфері права землекористування.

2. Класифікація правових норм, спрямованих на регулювання реєстраційної діяльності у сфері права землекористування.

3. Поняття та ознаки реєстраційної діяльності у сфері права землекористування.

1. Нормативно-правове забезпечення реєстраційної діяльності у сфері права землекористування

Земельне законодавство містить величезну кількість процедурних та процесуальних правових норм. Особливістю цих норм є те, що вони закріплюються поряд з матеріальними нормами земельного права у відповідних нормативних актах земельного законодавства. Тобто, якщо правові норми класичних процесуальних галузей права містяться у відповідних кодифікованих нормативно-правових актах (Цивільно-процесуальному, Кримінально-процесуальному, Господарсько-процесуальному кодексах України), то процедурні норми земельного права закріплені в Земельному кодексі України, Законах України “Про Державний земельний кадастр”, “Про державний контроль за використанням та охороною земель”, “Про оренду землі” тощо.

Поряд зі спеціальними законодавчими актами галузі земельного законодавства, сучасну нормативно-правову базу щодо правового регулювання реєстраційної діяльності у сфері права землекористування складають Закон

України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно”, Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та ін.

Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” було прийнято 1 липня 2004 р. (набув юридичної сили 1 січня 2013 р.) на виконання ст. 125 Земельного кодексу України, відповідно до якої, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

До переліку прав, які підлягають державній реєстрації, Закон відносить: 1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов’язання на нерухоме майно, об’єкт незавершеного будівництва; 2) речові права, похідні від права власності: 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 (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов’язань); інші речові права відповідно до закону.

26 жовтня 2011 р. Постановою Кабінету Міністрів України № 1141 було затверджено Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Цей Порядок визначає процедуру функціонування Державного реєстру

речових прав на нерухоме майно, його невід'ємної архівної складової частини та наповнення Державного реєстру прав відомостями про речові права на нерухоме майно, обтяження таких прав.

Ще один важливий нормативний акт загального характеру – Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р., № 1127. Цей Порядок деталізує положення Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та визначає умови, підстави та процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяжень відповідно до Закону, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також умови, підстави та процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.

Правові норми, якими врегульовані відносини щодо реєстраційної діяльності у сфері права землекористування здебільшого мають процедурний та процесуальний характер, вони забезпечують реалізацію норм матеріального права у сфері права землекористування. Процедурні й процесуальні норми у сфері забезпечення права землекористування характеризуються стабільністю, чітким визначенням послідовних дій учасників процесу та встановленням строків виконання таких процесуальних дій.

2. Класифікація правових норм, спрямованих на регулювання реєстраційної діяльності у сфері права землекористування

Можливо класифікувати процедурні норми земельного права за різними критеріями на різні види.

Залежно від змісту земельно-процедурних норм розрізняють процедурні норми, які опосередковують процедуру у сфері: 1) володіння, користування та

розпорядження землями; 2) державного регулювання та управління земельними ресурсами; 3) зміни цільового призначення земельних ділянок; 4) підвищення родючості ґрунтів та поліпшення їх якісного стану; 5) контролю за використанням охороною та відтворення земель; 6) вирішення спорів щодо використання, охорони та відтворення земель та інші.

Залежно від спрямованості дії самої норми, тобто за функціональною спрямованістю – земельно-процедурні норми можна поділяти на *охоронні* і *регулятивні*. Охоронні – норми, що визначають порядок застосування матеріальних земельно-правових норм, які містять санкції за порушення законодавства, або інші заходи, спрямовані на припинення чи недопущення порушень. Тобто, охоронні норми спрямовані на захист прав суб'єктів у разі порушення або оспорування цих прав і припускають застосування заходів юридичної відповідальності до правопорушника.

До охоронних процедурних норм відносяться, зокрема: а) норми, що визначають порядок відшкодування збитків за порушення земельного законодавства; б) вилучення самовільно зайнятих земельних ділянок; в) норми, що стосуються скасування незаконних рішень, прийнятих із земельних питань та інші.

Регулятивні земельно-процедурні норми регламентують порядок застосування матеріальних земельних норм, що не мають охоронного характеру. До них можна віднести: а) процедурні норми, що визначають порядок ведення Державного реєстру прав; б) норми, що регулюють порядок ведення Державного земельного кадастру; в) норми, що регулюють відносини з надання та вилучення земель у власників і користувачів; г) норми, що регулюють процедуру державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інші.

Таким чином, регулятивні земельно-процедурні норми встановлюють та визначають нормальний, ординарний розвиток суспільних відносин, коли права та інтереси суб'єктів права не порушуються і не оскаржуються, але існує необхідність їх здійснення в певній послідовності.

За юридичною силою процедурні норми можна поділити на: норми, закріплені в законодавчих актах та норми, що закріплені в підзаконних нормативних актах.

За галузевою належністю: норми, закріплені в спеціальних нормативних актах земельного законодавства (ЗК України, ЗУ “Про оренду землі”, “Про Державний земельний кадастр”) та ті, що закріплені в загальних нормативних актах, однак опосередковано регламентують земельні правовідносини (наприклад, порядок державної реєстрації права власності чи права оренди земельної ділянки закріплені в Законі України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”).

За тими ж підставами, за якими класифікують земельно-процесуальні та земельно-процедурні норми, можливо класифікувати і відповідні правовідносини, які врегульовані цими нормами.

Наприклад, залежно від функціональної спрямованості норм, на основі яких виникають земельно-процедурні відносини, такі правовідносини поділяються на охоронні і регулятивні.

Залежно від галузевої приналежності, земельно-процедурні правовідносини можуть бути суто земельними, або ж такими, що регулюються із застосуванням норм інших галузей законодавства.

Крім того, за рівнем індивідуалізації суб’єктів земельно-процедурні правовідносини поділяються на: відносні та абсолютні.

Відносні – правовідносини, в яких точно визначені процесуальні права й обов’язки всіх учасників. Наприклад, купівля-продаж земельної ділянки на підставі договору, відповідно до якого одна сторона (продавець) зобов’язується передати у власність іншій стороні (покупцю) певну земельну ділянку з визначеними на місцевості межами та з визначеним правовим режимом, а покупець приймає чи зобов’язується прийняти земельну ділянку й сплатити за неї обумовлену сторонами грошову суму (договірну ціну). В таких процедурних

правовідносинах чітко та точно визначаються всі права та обов'язки сторін договору.

Інший вид правовідносин – це абсолютні правовідносини. В таких правовідносинах визначена лише одна сторона, яка є носієм певного суб'єктивного права. А всі інші суб'єкти зобов'язані не заважати здійсненню уповноваженою стороною своїх прав. Прикладом абсолютних земельно-процедурних відносин можуть слугувати відносини власності на землю, в яких завжди точно визначений власник земельної ділянки, а всі інші суб'єкти земельно-процедурних відносин зобов'язані не перешкоджати здійсненню прав власника.

Наступний критерій класифікації земельно-процедурних відносин – характер діяльності. За цим критерієм правовідносини поділяються на публічно-правові та приватноправові.

Публічно-правові земельно-процедурні відносини переважають. Вони забезпечують загальнодержавні інтереси у сфері земельно-правового процесу. Прикладом таких публічно-правових процедурних відносин є подання документів за заявами у сфері державної реєстрації прав.

Чому відносини у зазначеній сфері вважаються публічними? Тому, що вони: 1) виникають на підставі правових норм (а такі правові норми містяться у ст. 20 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”); 2) одним із суб'єктів у відносинах подання документів за заявами у сфері державної реєстрації прав завжди виступає держава (в особі спеціально уповноважених органів та їх посадових осіб); 3) третьою ознакою, на підставі якої ми можемо говорити про публічний характер суспільних відносин щодо подання документів для проведення державної реєстрації речового права на земельну ділянку є те, що сама процедура державної реєстрації є унормованою, тобто вона закріплена на нормативному рівні.

Окрім публічно-правових, є відносини і приватноправового характеру. Це відносини, які засновані на підставі укладення та належного виконання договорів у земельно-правовій сфері.

Наступний критерій класифікації земельно-процедурних відносин – кількісний склад суб'єктів, що виступають їх учасниками. За цим критерієм правовідносини можуть бути простими та складними.

Прості – це правовідносини, учасниками яких є лише 2 сторони. Наприклад, відносини стосовно укладання договору оренди земельної ділянки. Згідно із Законом України “Про оренду землі” сторонами договору оренди є орендодавець та орендар земельної ділянки.

Складні земельно-процедурні відносини включають три або більше сторін. Приміром, відносини щодо реєстрації земельних ділянок та прав на них варто вважати складними, оскільки їх суб'єктами виступають державні кадастрові реєстратори, державні реєстратори речових прав на земельні ділянки, а також особи, в інтересах яких здійснюється процедура реєстрації.

3. Поняття та ознаки реєстраційної діяльності у сфері права землекористування

Державна реєстрація прав на земельні ділянки – це офіційне визнання та підтвердження державою фактів набуття, зміни та припинення речових прав на земельні ділянки та їх обтяжень, що відбувається шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Тобто, державна реєстрація прав на земельну ділянку – це визнання за певною особою факту виникнення права власності або права користування земельною ділянкою. Процедура реєстрації земельної ділянки є обов'язковою для того, щоб виникнення такого права відбулося.

Єдиний Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів таких прав.

Тобто, коли ми говоримо про державний реєстр – мається на увазі величезна інформаційна база, в якій містяться всі відомості щодо земельних ділянок, обтяжень, які встановлені щодо земельних ділянок та власників і користувачів цих земельних ділянок.

До реєстру прав вносяться і відомості про індивідуально визначені та сформовані земельні ділянки. Однак ці відомості про земельні ділянки отримуються державним реєстратором не безпосередньо від особи-заявника, а з інших джерел. Відповідно до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” відбувається взаємодія інформаційних систем Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру. Саме в процесі такої взаємодії та за допомогою програмних засобів ведення інформаційних систем державний кадастровий реєстратор та Державний реєстратор речових прав на земельні ділянки отримують в режимі реального часу необхідну інформацію про земельні ділянки, про зареєстровані права на них, а також про обтяження цих прав.

Відомості про речові права, які було занесено до Єдиного державного реєстру прав, вважаються достовірними. В такому значенні вони можуть бути використані у спорі з третьою особою в якості достовірних доказів до моменту державної реєстрації припинення таких прав.

Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

У Державному реєстрі прав реєструються речові права на земельні ділянки. Це, в першу чергу, право власності на земельну ділянку, а також похідні від нього права (право оренди, право постійного землекористування, право суперфіцію та право емфітевзису, право земельного сервітуту та ін.).

Крім речових прав, в Єдиному Державному реєстрі прав реєструються також обтяження цих речових прав.

Деякі види речових прав не підлягають державній реєстрації. Це, зокрема, речові права на малі архітектурні форми, тимчасові або некапітальні споруди, що розташовані на земельній ділянці. Тобто, якщо на земельній ділянці розташована некапітальна споруда, переміщення якої можливе без її знецінення або зміни її призначення, то в такому разі право власності на таку споруду не реєструється.

Не реєструються також речові права на ті споруди, які є складовими частинами головної речі. Наприклад, частиною магістральної системи є магістральний трубопровід, право на який окремій державній реєстрації не підлягає.

Державний реєстр прав складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі.

У разі, якщо право власності реєструється на щойно сформовану земельну ділянку, тобто юридично значимі дії відбуваються щодо цієї земельної ділянки вперше, то реєстратор відкриває новий розділ у Державному реєстрі прав.

Але бувають такі випадки, коли земельна ділянка була сформована раніше і відбувається лише перехід права власності на неї від однієї особи до іншої. В такому випадку новий розділ не відкривається, а у вже існуючий розділ вносяться відповідні відомості. Це правило застосовується і у випадку, коли на раніше сформовану земельну ділянку реєструється право користування нею.

У разі відсутності відкритого розділу в Державному реєстрі прав, відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, або ж відомості про обтяження речових прав вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав.

ТЕМА 7. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

План

- 1. Поняття, юридичні ознаки та істотні умови договору оренди землі.**
- 2. Особливості укладення договору оренди землі та реєстрація права оренди.**
- 3. Правові позиції Верховного Суду щодо реєстрації права оренди земельної ділянки.**

1. Поняття, юридичні ознаки та істотні умови договору оренди землі

Право оренди землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності» (ст. 1 ЗУ «Про оренду землі», ч. 1 ст. 93 ЗК України).

Орендні відносини оформлюються договором, який за своїм цільовим спрямуванням є земельно-правовим. З цього випливає, що відносини в сфері орендного землекористування є предметом передусім земельного законодавства. Якщо об'єктом договору є земельна ділянка, то його предметом - орендні земельні відносини, які регулюються земельним, а не цивільним правом.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Договір оренди землі в ринкових умовах виступає основним видом

використання земель та важливою правовою формою задоволення взаємних земельних інтересів договірних суб'єктів. Сторонам договору оренди землі надана певна свобода дій при оформленні своїх відносин, проте це не виключає необхідності певного державного правового регулювання таких відносин.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Право оренди землі, яке оформлюється договором оренди, підлягають обов'язковій державній реєстрації. Ця обставина зумовлюється декількома чинниками.

По-перше, специфічні характеристики об'єкта договору - землі вимагають державного втручання на рівні правового регулювання договірних відносин.

По-друге, в орендних відносинах нерідко приймає участь й сама держава через свої уповноважені державні органи, так як в цих відносинах часто зачіпаються державні інтереси.

По-третє, державою приймаються нормативні акти щодо регулювання орендних відносин з диспозитивним спрямуванням, які забезпечують правову можливість суб'єктам оренди землі обирати конкретні варіанти оформлення своїх взаємовідносин.

До істотних умов договору оренди землі належать:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- дата укладення та строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її

несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності - земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Об'єктом оренди землі в першу чергу виступає *земельна ділянка*, яка визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами(ст.79 ЗК України). Вона формується відповідно до ст.79-1 ЗК України. Об'єктом цивільних прав земельна ділянка стає тільки після її формування, яке передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Специфічним об'єктом оренди землі є *нерозподілена земельна ділянка*. Відповідно до ст.13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» нерозподілені земельні ділянки, невитребувані земельні частки (паї) після їх формування в земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

В оренду також може надаватися земельна ділянка водного фонду в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. На умовах оренди можуть оформлюватися водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт.

У договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом також зазначаються: розмір орендної плати за водний об'єкт; об'єм та площа водного об'єкта; перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан; зобов'язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування.

Невід'ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є паспорт водного об'єкта. Укладення в цьому випадку договору оренди здійснюється відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 2 червня 2021 р. № 572, якою затверджений Типовий договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом.

Істотною умовою договору оренди землі є строк користування. Строк договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років. Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) не може бути меншим як 25 років.

Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим як 10 років (ст. 93 ЗК України).

Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його

укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права (ст. 19 ЗУ “Про оренду землі»). Отже, строк дії договору оренди землі починається після набрання ним чинності, а не з моменту його укладення.

Для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (постанова ВП Верховного Суду від 23.06. 2020 у справі № 696/1693/15-ц).

Між тим Верховний Суд у постанові від 02.10.2020 у справі № 912/3295/18 зробив правовий висновок, що у проміжку між укладенням договору і переданням орендарю земельної ділянки (реєстрація речового права) договір діє, а у сторін є право захищати свої порушені договірні права зобов'язального характеру зобов'язально-правовими способами. Якщо сторони в договорі оренди землі передбачили, що договір набирає чинності після підписання його сторонами, то саме з цього моменту між сторонами виникають зобов'язання зі сплати штрафу та пені, які продовжують існувати до їх виконання, незважаючи на відсутність реєстрації права оренди.

Використання земельної ділянки на умовах права оренди є платним. Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПК України). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту

вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати. Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі (ст. 22 ЗУ «Про оренду землі»).

При цьому Верховний Суд вірно вказує, що річний розмір орендної плати за землю державної та комунальної власності, який підлягає перерахуванню до бюджету, має відповідати вимогам підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 ПК України та є підставою для перегляду встановленого розміру орендної плати. Виходячи з принципу пріоритетності норм ПК України над нормами інших актів у разі їх суперечності, який закріплений у пункті 5.2 статті 5 ПК України, до моменту внесення до договору оренди земельної ділянки відповідних змін розмір орендної плати в будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлений підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 ПК України (постанова ВС від 16.10.2018 у справі № 816/828/17).

2. Особливості укладення договору оренди землі та реєстрація права оренди

Укладення договору це досягнення сторонами в належній формі згоди з усіх істотних умов договору в порядку, передбаченому законодавством. Договір оренди землі вважається укладеним при дотриманні двох необхідних умов: 1) сторонами має бути досягнуто згоди з усіх істотних умов договору; 2) досягнута сторонами угода за своєю формою має відповідати вимогам, що пред'являються до такого роду договорів (ст. 638 ЦК). Законом України «Про оренду землі» передбачено укладення договору в письмовій формі. Укладення договору, виходячи з природи цієї цивільно-правової категорії (угода сторін), передбачає вираження волі кожної з сторін (волевиявлення) і її збіг.

Відповідно до ст. 16 Закону «Про оренду землі» для приватної форми

власності укладення договору як правило здійснюється відповідно до Типового договору оренди землі, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220.

Розмір орендної плати за земельні ділянки визначається за домовленістю між орендодавцем та орендарем. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Укладення договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності має свої особливості. Воно полягає в тому, що укладення такого договору здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК України або за результатами земельних торгів. Тому зараз існують дві правові моделі укладення договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності.

Перша правова модель передбачає надання земельних ділянок без проведення земельних торгів. Наприклад, на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна, що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб. Перелік таких випадків передбачений ч.2 та ч.3 ст. 134 ЗК України. Порядок укладення договору в цьому разі регулюються ст.123 ЗК України. Основними стадіями виникнення права користування земельними ділянками на умовах оренди є: подання заяви; прийняття рішення про надання згоди на розробку проекту землеустрою; розробка проекту та його погодження; прийняття рішення про затвердження проекту землеустрою та надання земельної ділянки в користування на умовах оренди; проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки; укладення договору оренди земельної ділянки відповідно до Типового договору оренди земельної ділянки; державна реєстрація права оренди земельної ділянки.

Друга правова модель передбачає укладення договору оренди земельної ділянки шляхом проведення земельних торгів. Порядок організації та

проведення земельних торгів регламентується статтями 134-139 ЗК України, а також постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021р. № 1031 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)».

Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів. Земельні торги проводяться в електронній торговій системі, що перебуває у державній власності.

Організатором земельних торгів у разі укладення договору оренди земельної ділянки - особа, яка відповідно до закону може виступати орендодавцем такої земельної ділянки. Для проведення земельних торгів організатор земельних торгів укладає з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, договір про організацію та проведення земельних торгів.

Після укладення з переможцем земельних торгів договору оренди земельної ділянки, право оренди підлягає державній реєстрації.

На практиці виникло питання щодо порядку та процедури надання в користування на умовах оренди нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок.

Верховний Суд у постанові від 28.10.2020 у справі № 923/965/19 зробив правовий висновок, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки – частки (паї) не є землями державної чи комунальної власності, а перебувають лише у розпорядженні відповідних рад та адміністрацій, а тому надання таких ділянок у користування здійснюється без проведення земельних торгів на підставі рішення

відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування.

Відповідно до ст. 125 ЗК України право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав. Державна реєстрація права оренди на земельну ділянку здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень».

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень це 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.

Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер. А тому оформлення речових прав на земельну ділянку можливо тільки після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

У разі якщо договором оренди землі, суборенди землі, земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію передбачено його поновлення, відомості про це із зазначенням строку, передбаченого договором, обов'язково вносяться до Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації такого права.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації.

Підставою для державної реєстрації права оренди землі є укладений в установленому законом порядку договір оренди, предметом якого є нерухоме майно – земельна ділянка, речові права на яке підлягають державній реєстрації.

Для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки державному реєстратору подається заява на проведення реєстраційних дій (оформлюються за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за місцем звернення) та оригінали

документів, необхідних для проведення таких дій, у паперовій або електронній формі.

Державна реєстрація права оренди проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав. Порядок та процедура для реєстрації права оренди землі аналогічні порядку для реєстрації права власності на земельну ділянку. Для реєстрації права оренди на земельну ділянку державний реєстратор відкриває розділ Державного реєстру: інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав.

За результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації права оренди землі заявнику надається рішення державного реєстратора, а також витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі, яким і підтверджується реєстрація права оренди земельної ділянки. Вказані документи про проведену державну реєстрацію прав, отримані в електронній чи паперовій формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, мають однакову юридичну силу та використовуються відповідно до законодавства.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень» передбачені певні особливості реєстрації права оренди землі. В першу чергу закріплюється особливості реєстрації права на земельну ділянку державної та комунальної власності. Так, рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав. В цьому разі під час проведення державної реєстрації права користування на умовах оренди земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор

одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 ЗК України передають земельні ділянки у власність або у користування (ст. 28).

Законодавством також передбачаються особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, речові права на які набуто до 1 січня 2013 року. В цьому разі реєстрація проводиться з одночасною державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація зміни строку речового права, у тому числі оренди земельної ділянки, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

У разі набутого права оренди земельної ділянки та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, вона проводиться в порядку, передбаченому для державної реєстрації права оренди, за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права, похідні від права власності, у Державному земельному кадастрі чи в Державному реєстрі прав. При цьому строк такого речового права, у тому числі оренди, обраховується відповідно до строку дії договору оренди, що обраховується з дня його укладення.

Відповідно до ст. 30 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень» закріплюються особливості державної реєстрації права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності.

Вони полягають в тому, що право оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування здійснюється без державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки в Державному реєстрі прав.

Одночасно державна реєстрація припинення права оренди на такі невитребувані (нерозподілені) земельні ділянки, земельні ділянки колективної власності, які надані в оренду, проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією права власності на відповідну земельну ділянку.

3. Правові позиції Верховного Суду щодо реєстрації права оренди земельної ділянки

1. Юрисдикція земельного спору щодо реєстрації права оренди земельної ділянки.

1.Оскарження рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельної ділянки з особою, яка не заперечує законності дій державного реєстратора з реєстрації за нею права оренди цієї ж земельної ділянки. Такий спір має приватноправовий характер. З урахуванням змін до законодавства наразі способами судового захисту порушених прав та інтересів особи є такі: судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав; судові рішення про скасування державної реєстрації прав (постанова КГС ВС від 11.02. 2021 у справі № 911/1530/19)

2.Укладення договору в період дії іншого договору.

1.Укладення орендодавцем договору оренди земельної ділянки з новим орендарем в період дії іншого договору оренди тієї ж земельної ділянки є підставою для визнання договору, укладеного з новим орендодавцем недійсним (постанова ВП Верховного Суду від 15.01.2020 у справі 587/2326/16-ц).

Орендодавець зобов'язаний не вчиняти дій, які би перешкождали

орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою (абзац четвертий частини другої статті 24 Закону України «Про оренду землі»). Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється, зокрема, шляхом визнання угоди недійсною.

3. Державна реєстрація права оренди після смерті орендодавця.

1. У постанові ВС від 02.09.2020 у справі 662/793/18 зроблений правовий висновок: якщо додаткові угоди до договорів оренди були укладені та підписані за життя орендодавця, то здійснення їхньої державної реєстрації після смерті власника земельної ділянки не може бути підставою для скасування державної реєстрації, оскільки, укладаючи додаткові угоди, сторони дійшли згоди з усіх істотних умов договору, а державна реєстрація правочину – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, які виникли на підставі правочинів, укладених сторонами у встановленій законом формі.

4. Подвійна реєстрація.

1. Одночасне існування державної реєстрації кількох прав оренди на одну і ту ж земельну ділянку суперечить вимогам чинного законодавства України та призводить до порушення права позивача, як орендаря. Державний реєстратор при вчиненні державної реєстрації договору оренди землі повинен перевірити відсутність державної реєстрації договору оренди на спірну земельну ділянку в органи, до компетенції якого раніше належали відповідні функції (постанова КЦС ВС від 25.07.2019 у справі № 574/895/18)

5. Захист прав первинного орендаря шляхом державної реєстрації права оренди землі.

Велика Палата Верховного Суду конкретизувала власний правовий висновок щодо права орендаря за первинним договором оренди земельної ділянки на захист свого права, визначивши, що якщо під час дії першого договору оренди земельної ділянки був укладений другий з іншим орендарем і право останнього зареєстроване, то суд може захистити право первинного

орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте таку можливість первинний орендар матиме, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди. У разі відсутності реєстрації права оренди первинного орендаря у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно позовні вимоги про скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок за договором оренди, укладеним у період дії первинного договору, підлягають задоволенню, якщо на час ухвалення рішення суду первинний орендар матиме чинне право оренди та зможе його зареєструвати (постанова ВП ВС від 01.04 2020 у справі № 610/1030/18).

**ТЕМА 8. РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ.
ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ВИКОРИСТАННЯ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ПРИ
РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ**

План

- 1. Реєстрація права постійного користування земельною ділянкою.**
- 2. Судова практика щодо реєстрації права постійного користування земельною ділянкою.**

1. Реєстрація права постійного користування земельною ділянкою

Відповідно до статті 92 Земельного кодексу України, право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Право постійного користування земельними ділянками характеризується обмеженим суб'єктно-об'єктним складом: об'єктом власності можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності; суб'єктами можуть бути лише юридичні особи, а саме: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

Так, відповідно до ч. 2 Ст. 92 Земельного кодексу України права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

а) органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства

(об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування";

г) заклади освіти незалежно від форми власності;

д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;

е) оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі;

є) господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначені частиною першою статті 1 Закону України "Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності.

Необхідно зазначити, що щодо кола потенційних користувачів окремими земельними ділянками можуть існувати спеціальні обмеження. Так, відповідно до ст. 57 Земельного кодексу України та ст. 17 Лісового кодексу України земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.

Землі водного фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів

місцевого самоврядування надаються у постійне користування:

а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;

б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;

в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури;

г) військовим частинам Державної прикордонної служби України у межах прикордонної смуги з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій (Ч.3 Ст. 59 ЗКУ).

Між тим, існуюче зараз право постійного користування інших суб'єктів, що виникло до набрання чинності ЗКУ від 25.10.2001, зберігається (п.6 розд. X ЗК України).

Важливе значення має рішення Конституційного Суду України № 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 року (справа про постійне користування земельними ділянками). Конституційний Суд прийшов до висновку, що закони, інші нормативно-правові акти, які визначають порядок реалізації встановлених Конституцією України та міжнародними договорами прав і свобод людини і громадянина, в тому числі порядок набуття права власності, не повинні звужувати, заперечувати чи в будь-який інший спосіб обмежувати ці права і свободи. Суд вирішив визнати такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними), положення: пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення.

Враховуючи те, що чинне законодавство не передбачає надання громадянам земельних ділянок на праві постійного землекористування, а п. 6 перехідних положень ЗК України визнано неконституційним, тому слід стверджувати, що вказане право, яке виникло до 01.01.2002 р., існує і може бути реалізовано в повному обсязі. При цьому правовий режим земельної ділянки, зміст та обсяг прав на неї мають визначатися законодавством, що діяло на момент його виникнення.

Згідно із статтями 125 та 126 ЗК України, право постійного користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 01.07.2004 року.

Відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право постійного користування земельною ділянкою є речовим правом на нерухоме майно, яке є похідним від права власності. Таке право підлягає державній реєстрації та виникає з моменту такої реєстрації (якщо воно оформлене після 01.01.2013). Право постійного користування земельною ділянкою, що виникло до вказаної дати, визнається дійсним за наявності однієї з таких умов:

- його реєстрація була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення;
- на момент виникнення такого права діяло законодавство, що не передбачало його обов'язкової реєстрації.

Статтею 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначені особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки державної та комунальної власності. Так, рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови

(суперфіцій, сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав. Крім цього, під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій, сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування.

Отже, згідно вищезазначених норм законодавства, реєстрацію похідних речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності право постійного користування, можна проводити не після державної реєстрації права власності держави або територіальної громади на ці земельні ділянки, а одночасно з реєстрацією похідного речового права на земельну ділянку.

2. Судова практика щодо реєстрації права постійного користування земельною ділянкою

Частинами другою, п'ятою статті 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» визначено, що судові рішення, що набрали законної сили, є обов'язковими до виконання всіма органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими та службовими особами, фізичними і юридичними особами та їх об'єднаннями на всій території України. Обов'язковість урахування (преюдиційність) судових рішень для інших судів визначається законом.

Висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках Верховного Суду, є обов'язковими для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права.

Отже, з огляду на зазначене державний реєстратор при проведенні реєстраційних дій має керуватися не лише загальним та спеціальним законодавством, а в тому числі практикою Верховного Суду.

Проте, державні реєстратори іноді відмовляють у реєстрації права користування на земельні ділянки, приміром, якщо мова йде стосовно державної реєстрації переходу права користування на земельні ділянки від засновника до фермерського господарства. Посилаючись при цьому на Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також на Постанову КМУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У своїх відмовах реєстратори зазначають, що «з поданих фермерським господарством документів, зокрема державного акту на право постійного користування, неможливо встановити факт набуття господарством права постійного користування земельною ділянкою з відповідним кадастровим номером» (наприклад, справа № 912/3542/20 Господарського суду Кіровоградської області у Рішенні від 02.02.2021 року).

Питання переходу права постійного користування на земельні ділянки висвітлено у постановках: Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року № 179/1043/16-ц (провадження № 14-63цс20); Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року № 922/989/18 (провадження № 12- 205гс19); Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 28 квітня 2021 року № 547/362/18 (провадження № 61-469св19).

У вказаних постановках Верховного Суду зазначено наступне:

Відповідно до статті 20 Закону України «Про фермерське господарство» (далі – Закон) майно фермерського господарства належить йому на праві власності. Фермерське господарство та його члени відповідно до закону мають

право продавати або іншим способом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину (пункт «а» частини першої статті 14 Закону). Успадкування фермерського господарства (цілісного майнового комплексу або його частини) здійснюється відповідно до закону (частина перша статті 23 Закону).

Згідно з частиною першою статті 22 Закону фермерське господарство як цілісний майновий комплекс включає майно, передане до складеного капіталу, не розподілений прибуток, майнові та інші зобов'язання.

До складу майна фермерського господарства (складеного капіталу) можуть входити: будівлі, споруди, облаштування, матеріальні цінності, цінні папери, продукція, вироблена господарством в результаті господарської діяльності, одержані доходи, інше майно, набуте на підставах, що не заборонені законом, право користування землею, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами, обладнанням, а також інші майнові права (в тому числі на інтелектуальну власність), грошові кошти, які передаються членами фермерського господарства до його складеного капіталу (стаття 19 Закону).

За змістом вказаних приписів саме селянське (фермерське) господарство, зареєстроване як юридична особа, є власником цілісного майнового комплексу, а не засновник або член такого господарства, тому право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства, після його створення належить цьому господарству, а отже, не може входити до складу спадщини. Припис пункту «а» частини першої статті 14 Закону у частині права членів фермерського господарства відповідно до закону передавати земельні ділянки у спадщину стосується тих ділянок, які належать членам цього господарства на праві власності, та якими фермерське господарство користується на підставі правочинів, вчинених з його членами.

Таким чином, право постійного користування (на підставі відповідного державного акта) земельною ділянкою не припиняється зі смертю фізичної

особи, якій було надане таке право, незалежно від цільового призначення відповідної ділянки.

З моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав саме для ведення такого господарства його засновник, переходить до цього господарства, тому в такій ситуації зазначене право не може бути об'єктом спадкування, а постійним користувачем вказаної ділянки після смерті засновника залишається селянське (фермерське) господарство.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяження таких прав врегульовано Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Перелік документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно, визначено частиною першою статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Таким чином, для державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою за фермерським господарством (у тому числі у разі смерті засновника, якому надавалася в користування земельна ділянка) подається документ, що підтверджує набуття засновником такого фермерського господарства права постійного користування .

Крім цього, відповідно до ст. 27 Закону державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться також на підставі: судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (п.9). Тому вважаємо, що право постійного землекористування фермерського господарства може бути зареєстровано виключно на підставі рішення суду, яким будуть задоволені позивні вимоги щодо визнання права постійного землекористування за юридичною особою у разі смерті засновника (члена) фермерського господарства, якому надавалася земельна ділянка до 01.01.2002 р. на праві постійного

користування.

Зазначимо, що до 2020 року багато фермерських господарств (надалі - "ФГ") мали велику проблему з приводу використання земельних ділянок для ведення фермерського господарства. Так, земельна ділянка була надана фізичній особі, яка створила таке ФГ, у подальшому стала її головою або членом господарства і через деякий час померла. Позиція судів касаційних інстанцій була спрямована на припинення права користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства у разі смерті фізичної особи.

Звичайно, така практика нівелювала подальше існування ФГ і навіть могла призвести до виникнення корупційної складової щодо використання землі, ті господарства, які не змогли знайти вихід з ситуації, іноді просто були покинуті напризволяще.

Велика Палата Верховного Суду враховуючи, що правове становище ФГ як юридичної особи та суб'єкта господарювання, в тому числі його майнова основа, повинні залишатися стабільними незалежно від припинення участі в його діяльності засновника такого господарства як в силу об'єктивних причин (смерті, хвороби тощо), так і на підставі вільного волевиявлення при виході зі складу фермерського господарства, вирішила правову проблему щодо подальшої долі використання земельних ділянок, ухваливши відповідні постанови, на які необхідно звернути увагу.

I. У справі № 922/ 989/18 (суддя-доповідач Уркевич В.Ю., постанова від 23.06.2020 року, реєстраційний номер 90458880 <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/90458880>) суд робить наступні висновки:

(Короткий зміст позовних вимог: 1. У квітні 2018 Селянське (фермерське) господарство (далі - СФГ) «Берізка» звернулося до Господарського суду Харківської області з позовом до Головного управління Держгеокадастру у Харківській області (далі - ГУ Держгеокадастру) про визнання права постійного користування земельною ділянкою площею 45,40 га в межах згідно з планом, розташованою на території Улянівської сільської ради Богодухівського

району Харківської області, призначеною для ведення селянського (фермерського) господарства (далі - земельна ділянка), яка була надана на ім'я ОСОБА_1 Державним актом на право постійного користування землею серія ХР-04-00-000623 (далі - державний акт) на підставі розпорядження Богодухівської районної ради № 9 від 01 березня 1994 року; визнання недійсним наказу ГУ Держгеокадастру № 1106-СГ від 02 березня 2018 року «Про припинення права користування земельною ділянкою» (далі - наказ).

2. На обґрунтування своїх позовних вимог СФГ «Берізка» посилалося на те, що за змістом чинного на час створення СФГ законодавства, а саме частини п'ятої статті 2, частини першої, третьої статті 9 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство», частини першої статті 92, статті 141 Земельного кодексу України, хоча державний акт і видано фізичній особі - засновнику СФГ, земельна ділянка пов'язана із СФГ, для створення якого цю земельну ділянку було надано; юридична особа - СФГ використовувало її з відповідною метою (ведення фермерського господарства), уповноважені органи обліковували саме цю земельну ділянку за юридичною особою; після державної реєстрації СФГ у правовідносинах користування земельною ділянкою, наданою на підставі Закону України «Про селянське (фермерське) господарство», відбувається фактична заміна землекористувача; наказ прийнято за відсутності правових підстав; порушено право СФГ, оскільки за змістом статей 141 та 142 Земельного кодексу України право постійного землекористування не припиняється в разі смерті особи, на ім'я якої видано державний акт; прийняття наказу є втручанням у право на мирне володіння позивачем земельною ділянкою, що суперечить статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі - Конвенція.)

П. 53. З аналізу приписів статей 1, 5, 7, 8 Закону № 937-IV можна зробити висновок, що після отримання земельної ділянки фермерське господарство має бути зареєстроване у встановленому законом порядку і з дати реєстрації набуває статусу юридичної особи. З цього часу обов'язки землекористувача здійснює

фермерське господарство, а не громадянин, якому надавалася відповідна земельна ділянка для ведення фермерського господарства.

П. 61. Велика Палата Верховного Суду вважає, що з моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) та набуття ним прав юридичної особи таке господарство на основі норм права набуває як правомочності володіння і користування, так і юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки. Велика Палата Верховного Суду вже звертала увагу, що у відносинах, а також спорах з іншими суб'єктами, голова фермерського господарства, якому була передана у власність, постійне користування чи оренду земельна ділянка, виступає не як самостійна фізична особа, власник, користувач чи орендар земельної ділянки, а як представник (голова, керівник) фермерського господарства. У таких правовідносинах їх суб'єктом є не фізична особа - голова чи керівник фермерського господарства, а фермерське господарство як юридична особа (постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 615/2197/15-ц (провадження № 14-533цс18).

П. 66. З викладеного вбачається, що підставою припинення права постійного користування земельною ділянкою, наданою громадянину для ведення фермерського господарства, є припинення діяльності такої юридичної особи як селянське (фермерське) господарство (фермерське господарство). У земельному законодавстві (як чинному на момент створення СФГ «Берізка», так і з 01 січня 2002 року й до сьогодні) така підстава припинення права постійного користування фермерським господарством земельною ділянкою свого засновника як смерть громадянина - засновника СФГ відсутня.

П.68. Таким чином, одержання громадянином - засновником правовстановлюючого документа на право власності чи користування земельною ділянкою для ведення СФГ є необхідною передумовою державної реєстрації та набуття СФГ правосуб'єктності як юридичної особи. Підставою припинення права користування земельною ділянкою, яка була отримана

громадянином для ведення СФГ і подальшої державної реєстрації СФГ як юридичної особи, виступає припинення діяльності відповідного фермерського господарства.

П.69. Звідси у разі смерті громадянина - засновника СФГ відповідні правомочності та юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки, яка була надана засновнику саме для ведення фермерського господарства, зберігаються за цією юридичною особою до часу припинення діяльності фермерського господарства у встановленому порядку.

Крім цього, підкреслимо, що Міністерство юстиції України 6 серпня 2021 року роз'яснило, як зареєструвати землю при переході до фермерського господарства права користування ділянкою від його засновника у листі міністерства № 61734/8.4.3/32-21 враховуючи застосування позицій Верховного Суду, висвітлені у постановках:

- Великої Палати від 23 червня 2020 року у справі № 179/1043/16-ц;
- Великої Палати від 23 червня 2020 року у справі № 922/989/18;
- Касаційного цивільного суду від 28 квітня 2021 року у справі № 547/362/18.

По-перше, право постійного користування (на підставі відповідного державного акта) земельною ділянкою не припиняється зі смертю фізичної особи, якій воно надане, незалежно від цільового призначення землі.

По-друге, з моменту державної реєстрації фермерського господарства як юридичної особи право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав саме для ведення такого господарства його засновник, переходить до цього господарства. Таке право не може бути об'єктом спадкування. Постійним користувачем ділянки після смерті засновника залишається селянське (фермерське) господарство.

По-третє, для державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою за фермерським господарством (у тому числі у разі смерті засновника, якому надавалася в користування земельна ділянка) подається

документ, що підтверджує набуття засновником такого фермерського господарства права постійного користування.

ТЕМА 9. АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ЕМФІТЕВЗИСУ, СУПЕРФІЦІЮ ТА СЕРВІТУТУ

План

- 1. Особливості реєстрації права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для забудови (суперфіцій).**
- 2. Земельні спори та правові позиції Верховного Суду щодо особливостей реєстрації права емфітевзису та суперфіцію.**
- 3. Особливості державної реєстрації права земельного сервітуту.**

1. Особливості реєстрації права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для забудови (суперфіцій)

При вирішенні спорів щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) слід виходити з того, що згідно зі ст. 102-1 ЗК України право на таке користування виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися нею для сільськогосподарських потреб або для забудови відповідно до ЦК України.

Підставою для виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови може також бути заповіт. З урахуванням вимог ЗК України укладення, умови цих договорів, їх строки, права, обов'язки сторін за ними, підстави припинення регулюються гл. 33 і 34 ЦК України.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме майно та їх

обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Право емфітевзису та право суперфіцію підлягає державній реєстрації і виникає з дати його державної реєстрації.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених ст. 134 ЗК України, здійснюють продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (суперфіцію, емфітевзису) громадянам, юридичним особам та іноземним державам на підставах та в порядку, встановлених цим Кодексом.

Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених ч. 2 ст. 134 ЗК України.

Загальний порядок проведення земельних торгів, добору земельних ділянок державної чи комунальної власності та підготовки лотів для продажу на земельних торгах, підготовки до проведення та порядку проведення земельних торгів, встановлення результатів торгів та оприлюднення їх результатів визначено ст. 135-139 ЗК України.

Відповідно до ст. 135 ЗК України земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених ч. 2 і 3 ст. 134 ЗК України. На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі. Також, у ст. 134 ЗК України визначено обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної

власності або прав на них на конкурентних засадах (земельних торгах), крім надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом, а також якщо земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених ст. 34 (земельні ділянки особистих селянських господарств), ст. 36 (земельні ділянки для городництва) та ст. 121 (для ведення фермерського господарства) цього Кодексу, а також передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу.

За результатами торгів відбувається укладення договору між власником земельної ділянки та переможцем аукціону та державна реєстрація речового права. Право емфітевзису та суперфіцію виникає з дати реєстрації в Державному реєстрі прав.

Згідно зі ст. 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування (емфітевзис, суперфіцій, сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав. Під час проведення державної реєстрації права користування (емфітевзис, суперфіцій, сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із ст. 122 ЗК України передають земельні ділянки у власність або у користування.

Державна реєстрація права власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності проводиться з обов'язковим урахуванням п. 3 та 4 розділу 2 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

Державна реєстрація права емфітевзису та суперфіцію на земельну ділянку, право власності на яку виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав) на підставі заяви про державну реєстрацію прав.

Для проведення державної реєстрації права емфітевзису та суперфіцію державному реєстратору подається укладений договір (ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», п. 5.3 Методичних рекомендацій, схвалених рішенням колегії Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012 р.).

В результаті державної реєстрації права емфітевзису або суперфіцію державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який підтверджує виникнення у емфітевта або суперфіціарія права користування земельною ділянкою на підставі договору емфітевзису або суперфіцію. Витяг надається в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора чи адміністратора центру надання адміністративних послуг (у разі отримання витягу шляхом звернення до центру надання адміністративних послуг).

У разі, коли договором користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) встановлено заборону щодо передачі емфітевтом відповідної земельної ділянки в оренду, державна реєстрація заборони передачі емфітевтом земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду проводиться без подання особою відповідної заяви про державну реєстрацію обтяження одночасно з державною реєстрацією права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Державна реєстрація припинення такої заборони проводиться без подання відповідної заяви про державну реєстрацію припинення обтяження

одночасно з державною реєстрацією припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Поновлення договорів емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту у випадках, визначених п.п. 1 п. 27 розділу 10 «Перехідні положення» ЗК України, здійснюється без внесення відомостей про таке поновлення до Державного реєстру прав. Права емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту у випадках, визначених п.п. 1 п. 27 розділу 10 «Перехідні положення» Земельного кодексу України, вважаються поновленими без внесення зазначених відомостей.

Державна реєстрація припинення права оренди земельної ділянки, переданої в оренду особою, яка використовує відповідну земельну ділянку на праві емфітевзису, якщо таке припинення відбулося у зв'язку з припиненням права емфітевзису, проводиться без подання відповідної заяви заявниками одночасно з державною реєстрацією припинення права емфітевзису.

2. Земельні спори та правові позиції Верховного Суду щодо особливостей реєстрації права емфітевзису та суперфіцію

У 2018 році з'явився новий вид земельних спорів – *спори щодо одночасного існування державної реєстрації права емфітевзису і права оренди на одну і ту ж саму земельну ділянку*. Проте як і в спорах щодо подвійної реєстрації права оренди, суди дотримуються позиції, що договір, який укладений пізніше, під час дії договору оренди цієї ж земельної ділянки, підлягає визнанню судом недійсним. Саме таку позицію Верховний Суд висловив у постанові від 23.05.2018 р. Суд вказав, що договір емфітевзису не відповідає вимогам чинного законодавства, так як укладений до закінчення строку дії попереднього договору оренди землі та з порушенням процедури реалізації переважного права орендаря, який належно виконує свої обов'язки за договором, на поновлення договору

оренди, а відтак, залишив рішення судів попередніх інстанцій про задоволення позову без змін.

Що стосується визнання недійсним укладення договору емфітевзису, то в судовій практиці існує випадок, коли між сторонами був укладений договір оренди земельної ділянки строком на 10 років, а через два роки той же власник передає право користування цієї ж земельної ділянки іншій особі на правах емфітевта. При цьому такий правочин не відповідає вимогам законодавства щодо його державної реєстрації. На підставі таких правовідносин і виникає спір. Судова справа № 311/4089/15-ц пройшла три інстанції. Цікавим є той факт, що позиції суддів дещо різнилися між собою. Суд першої інстанції наголошував: оспорюваний правочин не може бути визнаним недійсний, оскільки він є фактично неукладеним, адже немає державної реєстрації. Позиція місцевого суду є дещо хибною, оскільки відповідно до ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. До істотних умов договору відносяться умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Спеціального закону із приводу цього питання не існує, тому регулювання даних правовідносин підпадає виключно під дію норм ЦК України. Виходячи з вищезазначеної норми, бачимо, що договір вважається таким, що вважається укладеним.

З точки зору апеляційного суду договір є укладеним, але оспорюваним, оскільки не було дотримано обов'язкову умову щодо державної реєстрації, а тому було порушено право орендаря, вимога повернення земельної ділянки позивачу є правомірною. Зауважуємо, що посилення суду на те, що момент укладання спірного договору емфітевзису договір оренди земельної ділянки не мав для його сторін жодних юридичних наслідків, є необґрунтованими. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковій державній реєстрації підлягають

речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а саме: право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Таким чином, догорів підлягав реєстрації, недотримання цієї умови свідчить про підставу визнання такого договору недійсним. Договору емфітевзису все більше на практиці надають перевагу, на відміну від договору оренди землі, тому слід бути обачним, адже практика свідчить, що досить-таки часто виникають спори щодо визнання його недійсним, позивачем якого виступає орендар, у зв'язку з недотриманням або, навпаки, зловживанням змісту ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Для прикладу проаналізуємо постанову Верховного Суду від 18.04.2019 р. у справі № 625/166/18. Між сільськогосподарським підприємством та власником було укладено договори оренди земельних ділянок строком на 10 років. До закінчення строку дії договору власники направили повідомлення про небажання такої пролонгації та уклали договори емфітевзису, зареєструвавши їх належним чином. У відповідь орендар звернувся з позовом про визнання договору емфітевзису недійсним, оскільки, на його думку, це порушувало переважне право попереднього орендаря. У свою чергу, Верховний Суд не задовольнив вимоги позивача, посилаючись на те, що процедура повідомлення з боку орендодавця порушена не була.

Таким чином, переважне право орендаря не є абсолютним. Зауважуємо, що недосагнення домовленостей між сторонами про поновлення договору оренди під час укладення договору емфітевзису в майбутньому не порушує переважного права орендаря, за умови повідомлення його належним чином про заперечення щодо такого поновлення.

Спiр про скасування рiшення державного реєстратора, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки за третьою особою може

вирішуватися за правилами господарського чи цивільного судочинства залежно від суб'єктного складу.

Постанова ВП ВС від 12 грудня 2018 р. у справі № 805/34/18-а Велика Палата Верховного Суду прийняла постанову, в якій дійшла висновку, що заявлена в цій справі позовна вимога повинна розглядатися як спір, пов'язаний із порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо цієї ж земельної ділянки. Це спір про право цивільне, незважаючи на те, що у ньому бере участь суб'єкт публічного права, а тому з огляду на суб'єктний склад сторін він може вирішуватися за правилами господарського чи цивільного судочинства залежно від того, чи буде залучатися до участі у справі орендодавець (фізична особа) як відповідач. У справі, що переглядалася, встановлено, що державний реєстратор відмовив у реєстрації прав та їх обтяжень на земельну ділянку, оскільки емфітевзис (право користування) на цю земельну ділянку вже зареєстровано у Єдиному державному реєстрі від 3 березня 2017 р. за іншим суб'єктом господарювання, а саме – за ТОВ «Тітан». Вважаючи, що реєстрацію права користування зазначеною земельною ділянкою проведено з порушенням вимог чинного законодавства, ТОВ «Малинівка» звернулося за захистом своїх прав до суду із адміністративним позовом. Спір, що розглядався, не є спором між учасниками публічно-правових відносин оскільки відповідач, приймаючи рішення про державну реєстрацію прав на нерухоме майно (право оренди на спірну земельну ділянку), не мав публічно-правових відносин з позивачем. Необхідною ознакою суб'єкта владних повноважень є виконання ним владних управлінських функцій, які він повинен здійснювати саме у тих правовідносинах, у межах яких виник спір.

До юрисдикції адміністративного суду належить розгляд спору, що виник між двома (кількома) суб'єктами стосовно їх прав та обов'язків у конкретних правовідносинах, у яких хоча б один суб'єкт законодавчо уповноважений владно керувати поведінкою іншого (інших) суб'єкта (суб'єктів), а останній (останні)

відповідно зобов'язаний (зобов'язані) виконувати вимоги та приписи такого суб'єкта владних повноважень. У цій справі позивач, оскаржуючи рішення державного реєстратора, фактично обґрунтував позовні вимоги наявністю у нього права оренди і відсутністю такого права в іншій особі. Велика Палата Верховного Суду погодилася з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про закриття провадження у цій справі, оскільки це спір не публічно-правовий, а про право цивільне, незважаючи на те, що у ньому бере участь суб'єкт публічного права.

Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них підлягають продажу лише окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), а тому не можуть бути передані під забудову за договором суперфіцію.

Рішенням міської ради 15 березня 2018 р. Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду у справі № 686/2424/16-ц, розглянувши касаційну скаргу Особа_6 у справі за позовом Особа_4 до Хмельницької міської ради, треті особи: Хмельницька ЖЕК №1, Особа_5, Особа_6, про визнання нечинним рішення Хмельницької міської ради від 17 вересня 2014 р. № 96, прийняв постанову, в якій виклав правовий висновок такого змісту. Ст. 413 ЦК України передбачено, що саме власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Відповідно до ст. 134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті. Відповідно до ч. 2,3 ст. 42 ЗК України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що

перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Ухвалюючи рішення про задоволення позову, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що міська рада, передаючи земельну ділянку щодо укладення договору суперфіцію землекористувачу Хмельницькій ЖЕК № 1, не врахувала інтереси територіальної громади міста, права та інтереси співвласників житлового будинку, надала згоду передати в користування під забудову прибудинкову територію з розміщеним на ньому багатоквартирним будинком, не дотрималася процедури передачі земельної ділянки за договором суперфіцію, що свідчить про порушення прав та законних інтересів позивача.

Обов'язок проведення земельних торгів для продовження договору суперфіцію не передбачений нормами земельного законодавства України.

31 жовтня 2018 р. Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 925/1686/17, розглянувши касаційну скаргу Черкаської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 17 липня 2018 р. у справі за позовом Черкаської міської ради до багатогалузевого об'єднання «Інтербуд» Української спілки ветеранів Афганістану, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача – КП «Черкасиінвестбуд» Черкаської міської ради, про визнання недійсною додаткової угоди до договору, прийняв постанову, в якій виклав правовий висновок такого змісту. У справі, що переглядалася, судами встановлено, що секретар міської ради підписав оспорюваний правочин від імені міської ради відповідно до наданих йому розпорядженням міського голови від 9 грудня 2014 р. № 296-р повноважень. Також встановлено, що на момент

підписання оспорюваного правочину правовідносини за договором суперфіцію не припинилися, вказаний договір був дійсним та відповідачем вчинялися дії щодо його виконання. Водночас додаткова угода від 13 березня 2015 р. № 1 була підписана сторонами до закінчення дії договору суперфіцію. Відхиляючи доводи касаційної скарги щодо порушення ст. 134 ЗК України в частині вчинення оспорюваного правочину без проведення земельних торгів, Верховний Суд зазначає, що нормами ЗК України не передбачено порядку продовження договору суперфіцію лише за результатами земельних торгів. Відповідно до п. 2.1 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» роз'яснено, що вирішуючи спори про визнання правочинів (господарських договорів) недійсними, господарський суд повинен встановити наявність фактичних обставин, з якими закон пов'язує визнання таких правочинів (господарських договорів) недійсними на момент їх вчинення (укладення) і настання відповідних наслідків. Враховуючи зазначене, Верховний Суд вважав обґрунтованим висновок судів першої та апеляційної інстанцій про відсутність підстав для задоволення позовних вимог, зважаючи на недоведення позивачем факту недійсності додаткової угоди від 13 березня 2015 р. № 1.

3. Особливості державної реєстрації права земельного сервітуту

Згідно зі ст. 98 ЗК України право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Важливою умовою є те, що встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням

суду та підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Договір земельного сервітуту набирає чинності не одразу після підписання, а лише після проведення державної реєстрації відповідного права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Право власності на земельну ділянку, на яку поширюватиметься право земельного сервітуту, має бути попередньо зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Аналогічне положення міститься в п. 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703.

Для державної реєстрації права земельного сервітуту необхідно звернутися до державного реєстратора територіальної реєстраційної служби або до нотаріуса. Для державної реєстрації права земельного сервітуту подаються: 1) заява; 2) документ, що підтверджує виникнення права земельного сервітуту (договір, укладений в установленому законом порядку; заповіт, яким встановлено сервітут; рішення суду, що набрало законної сили тощо); 3) документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію права сервітуту (крім випадків, коли особа звільнена від сплати адміністративного збору).

Державна реєстрація права сервітуту, яке поширюється на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру (ст. 79-1 ЗК України).

На підтвердження державної реєстрації прав земельного сервітуту буде видано витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

До документів, що підтверджують відповідно виникнення, перехід та припинення права користування чужим майном (сервітут), відносяться, зокрема:

– укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;

– свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

– рішення суду, що набрало законної сили, щодо інших речових прав на нерухоме майно;

– заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

– закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно.

При цьому, враховуючи пп. 16 п. 27 Порядку, перелік документів, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права користування чужим майном, не є вичерпним.

З набранням чинності з 1 січня 2013 р. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із ст. 122 ЗК України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку (п. 7 «Прикінцеві та перехідні положення» зазначеного Закону).

Для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі договору, відповідно до якого речове право на нерухоме майно набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник додатково повинен надати документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події.

Для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник подає документ, що підтверджує факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної

податкової служби на визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

За результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її проведення, державний реєстратор прав на нерухоме майно приймає рішення про державну реєстрацію іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, або рішення про відмову в такій реєстрації.

Державний реєстратор на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав вносить записи до Державного реєстру прав.

Крім того, п. 22 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, визначено які відомості державний реєстратор вносить до запису про інші речові права та суб'єкта цих прав у разі проведення державної реєстрації виникнення інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності.

Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках, один з яких державний реєстратор долучає до реєстраційної справи (п. 20 Порядку).

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, п. 11 та 12 якого передбачено, що орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про зареєстровані права, що міститься в Державному реєстрі прав, зокрема про державну реєстрацію права користування (сервітут) земельною ділянкою.

У разі проведення державної реєстрації іншого речового права на земельну ділянку зазначаються також відомості про вид речового права та строк його дії (ознаку безстроковості).

Інформація про зареєстровані права надається одночасно з проведенням державної реєстрації, зокрема права користування (сервітут) земельною ділянкою.

ТЕМА 10. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ВЛАСНИКІВ ТА КОРИСТУВАЧІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРИ ЗДІЙСНЕННІ РЕЄСТРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

План

- 1. Особливості захисту земельних прав громадян та юридичних осіб при здійсненні земельно-реєстраційної діяльності.**
- 2. Форми та способи захисту прав власників та користувачів земельних ділянок при здійсненні земельно-реєстраційної діяльності.**
- 3. Адміністративний та судовий порядок захисту прав власників та користувачів земельних ділянок при здійсненні земельно-реєстраційної діяльності.**

1. Особливості захисту земельних прав громадян та юридичних осіб при здійсненні земельно-реєстраційної діяльності

У правовому механізмі набуття, реалізації та припинення суб'єктивних прав на земельні ділянки важливе місце посідає державна реєстрація земельних прав громадян та юридичних осіб як окремий специфічний напрямок забезпечення гарантій цих названих суб'єктів. Зазначимо, що ухилення громадян та юридичних осіб від державної реєстрації земельних ділянок згідно зі ст. 211 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) виступає самостійним порушенням земельного законодавства.

Державна земельно-реєстраційна діяльність у сфері земельних відносин включає дві відносно самостійні складові: державну реєстрацію земельних ділянок, яку слід розглядати як сукупність юридично значимих дій, завдання яких полягає в юридичній фіксації створення земельної ділянки як об'єкта

нерухомого майна шляхом внесення до державного земельного кадастру відомостей про формування земельної ділянки, присвоєння їй кадастрового номера, та державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно (в тому числі на земельні ділянки) та їх обтяжень.

У першому випадку йдеться про здійснення державної реєстрації земельних ділянок та обмежень у їх використанні, у другому – про здійснення державної реєстрації права власності (у тому числі довірчої) на земельну ділянку, а також права користування (земельний сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій), права постійного користування та права оренди (суборенди) земельної ділянки, обтяження речових прав на земельну ділянку. Мова йде про державну реєстрацію прав на земельну ділянку та їх обтяжень.

Підкреслимо, що державна реєстрація прав на земельну ділянку не виступає підставою набуття, наприклад, права власності, а вважається лише засвідченням державою вже набутого права власності. Це унеможлиблює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації. Законом не передбачена сама по собі державна реєстрація прав в якості підстави виникнення права власності та інших похідних від цього права речових земельних прав.

У процесі земельно-реєстраційної діяльності уповноваженими органами або посадовими особами при прийнятті ними рішень, діями чи бездіяльністю права громадян та юридичних осіб можуть бути порушені.

Якщо в певних випадках виникають перешкоди щодо здійснення державної реєстрації земельних ділянок та прав на них чи зобов'язані особи не повністю виконують встановлені законом вимоги у сфері земельно-реєстраційної діяльності, носіям земельних прав гарантується можливість звернутися до компетентних органів за захистом порушеного, невизнаного або оспорюваного права. Реалізація цієї можливості має правову основу у вигляді

положень ст. 55 Конституції України.

Конституційний принцип правової держави передбачає встановлення такого порядку, який має гарантувати кожному підтвердження і забезпечення широкого кола прав і свобод, в тому числі й шляхом їх захисту.

Земельні права громадян та юридичних осіб як учасників земельно-реєстраційної діяльності можуть бути порушені рішеннями, діями або бездіяльністю державних органів та їх посадовців, які здійснюють реєстраційні дії. Так, порушення встановлених законом строків внесення відомостей до Державного земельного кадастру державним кадастровим реєстратором, надання таких відомостей, вимагання не передбачених законом документів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та для надання таких відомостей є протиправними. Названі протиправні дії державного кадастрового реєстратора, що порушують права громадян та юридичних осіб, виступають підставою для притягнення реєстратора до адміністративної відповідальності (ст. 53-6 Кодексу України про адміністративні правопорушення). Водночас порушені права громадян та юридичних осіб потребують захисту. Аналогічним чином права цих осіб порушуються в результаті необґрунтованої відмови державного кадастрового реєстратора зареєструвати земельну ділянку.

Права громадян та юридичних осіб у сфері державної реєстрації можуть бути порушені в результаті необґрунтованої відмови державного реєстратора у державній реєстрації прав, внесення недостовірних даних до Державного реєстру прав або невідповідність записів у Державному реєстрі прав поданим документам, здійснення невмотивованих змін до записів, порушення процедурних вимог щодо порядку та строків державної реєстрації прав або інше неналежне використання посадовими особами органів державної реєстрації прав їх обов'язків відповідно до закону.

Інституту захисту прав на землю присвячена спеціальна окрема глава 23 ЗК України, в якій зосереджені приписи, що стосуються захисту суб'єктивних прав громадян та юридичних осіб на землю. Із змісту статей 90 і 95 ЗК України

впливає, що порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Сутність захисту земельних права громадян та юридичних осіб при здійсненні земельно-реєстраційних дій полягає в державно-примусовій діяльності, спрямованій на відновлення порушеного права суб'єкта земельно-реєстраційної діяльності та забезпечення виконання юридичного обов'язку зобов'язаною стороною.

Особливість захисту земельних прав громадян та юридичних осіб у сфері земельно-реєстраційної діяльності зумовлена тим, що державна реєстрація земельних ділянок передує державній реєстрації прав на земельні ділянки. Відсутність, наприклад, присвоєного кадастрового номера земельній ділянці свідчить про те, що юридично земельна ділянка не існує, вона вважається не сформованою.

Специфіка захисту прав полягає ще і в тому, що він спрямований на усунення, визнання незаконними (недійсними) рішень, дій чи бездіяльності посадовців, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації земельних ділянок та прав на них.

2. Форми та способи захисту прав власників та користувачів земельних ділянок при здійсненні земельно-реєстраційної діяльності

Захист земельних прав громадян та юридичних осіб у процесі земельно-реєстраційної діяльності пов'язаний із з'ясуванням питання щодо форм, у межах яких він проводиться. Форму захисту суб'єктивних прав зазвичай прийнято визначати в розрізі категорій «порядок» та «процедури».

Щодо поняття «форма захисту права» висловлюються різні судження. Так, одні автори вважають, що форму захисту визначає сам порядок діяльності юрисдикційних органів, які не виступають учасниками спірних правовідносин

щодо здійснення заходів, які стосуються захисту прав. Іноді до форми захисту включають і порядок здійснення дій, які спрямовані на захист прав самими учасниками спірних правовідносин без звернення до юрисдикційних органів. Отже за основу фактично приймається певний процесуальний або процедурний порядок застосування способів захисту суб'єктивних земельних прав.

Форми захисту прав визначають не тільки сам порядок юрисдикційної діяльності щодо захисту прав, а і порядок здійснення суб'єктом самостійних дій стосовно захисту порушених у процесі земельно-реєстраційної діяльності земельних прав громадян та юридичних осіб.

Форми захисту прав можна поділити на дві групи: юрисдикційну (йдеться про захист прав осіб державними або уповноваженими державою органами) та позаюрисдикційну (захист порушеного суб'єктивного права здійснюється самостійними діями уповноваженої особи без звернення до державних чи інших уповноважених органів).

У переважній більшості випадків у сфері земельно-реєстраційної діяльності використовується саме юрисдикційна форма захисту прав громадян та юридичних осіб. Її реалізація безпосередньо пов'язана із застосуванням владного державного примусу для захисту суб'єктивних прав, у тому числі і земельних.

Особливість юрисдикційної форми захисту полягає в тому, що вона завжди виникає, по-перше, лише у випадку, коли необхідно вирішувати правовий конфлікт, оскільки іншими способами його розв'язати неможливо. По-друге, з'ясування і доказування тих чи інших конкретних фактів та їх юридична оцінка здійснюється в рамках лише певної процесуальної форми.

Юрисдикційна форма захисту порушених реєстраційними діями земельних прав передбачає змішаний, тобто судово-адміністративний порядок вирішення конфліктних ситуацій. Натомість необхідно зазначити, що Конституція України (ст. 124) відносить до судової юрисдикції всі без винятку правовідносини, що виникають у державі, у тому числі й земельні.

Загальновизнано, що судова форма захисту прав та інтересів є більш досконалою та прогресивною.

В контексті юрисдикційної форми захисту земельних прав, порушених у процесі земельно-реєстраційної діяльності, слід підкреслити, що адміністративний порядок вирішення конфліктних ситуацій є превалюючим. Це один із факторів, який свідчить про специфіку захисту земельних прав осіб, порушених при здійсненні реєстраційних дій.

Реалізація позаюрисдикційної форми захисту можлива шляхом відновлення порушеного права діями самого порушника або шляхом укладання сторонами мирної угоди тощо. При цьому, слід зазначити, що названа форма захисту не набула поширення у сфері реєстраційної діяльності.

Механізм захисту земельних прав громадян та юридичних осіб, порушених у процесі земельно-реєстраційної діяльності, як елемент загального механізму правового регулювання передбачає захист цих прав різними способами, які мають одну кінцеву мету: забезпечення реального захисту прав на землю. Саме цієї мети прагне досягти суб'єкт захисту, наприклад, скаржник або позивач.

Спосіб захисту порушених земельних прав – це вид можливого впливу на зобов'язану особу. В даному випадку йдеться про такі правові засоби, за допомогою яких можна припинити, усунути порушення прав, відновити їх, а також компенсувати збитки, заподіяні їх порушенням.

Спосіб захисту земельних прав можна розглядати як концентрований вираз змісту міри державного примусу, за допомогою якого відбувається досягнення бажаного для особи, права якої порушені, правового результату. Взагалі ж прийнято вважати, що спосіб захисту – це передбачені або санкціоновані законом заходи, спрямовані на припинення порушення за допомогою усунення перешкод у здійсненні права шляхом примусового впливу на зобов'язану особу. Водночас засоби захисту прав – це дії уповноваженої особи, за допомогою яких уповноважена особа може вимагати здійснення захисту своїх порушених земельних прав від посягань інших суб'єктів (наприклад, подання позову, скарги

та ін.). При цьому кожен передбачений законом спосіб захисту реалізується за допомогою відповідних йому засобів.

Серед ознак, які характеризують способи захисту прав на земельну ділянку, слід виокремити наступні: а) мета – усунення перешкод у нормальному здійсненні особою суб'єктивного права; б) спрямованість певних заходів на конкретну особу, яка чинить зазначені перешкоди; в) коло способів захисту має бути прямо передбаченим законом або безпосередньо відповідати його вимогам.

Невичерпний перелік способів захисту прав на земельні ділянки закріплений ст. 152 ЗК України. Згідно з ч. 3 цієї статті захист земельних прав громадян та юридичних осіб здійснюється в судовому порядку, поміж іншого, шляхом визнання недійсними рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, а також їх посадовців, відшкодування заподіяних збитків, застосування інших, передбачених законом способів.

Зазвичай спосіб захисту може бути реалізований за допомогою кількох засобів за вибором уповноваженої особи. У цивільно-правовій доктрині усі способи захисту прав класифікують на речово-правові, зобов'язально-правові та спеціальні. Зокрема, позов про відшкодування збитків належить до засобів захисту зобов'язально-правового характеру.

Якщо порушення своїх прав у процесі земельно-реєстраційної діяльності особа вбачає у наслідках, спричинених рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень, які вона вважає неправомірними, то визнання незаконними (протиправними) таких рішень виступає належним способом захисту прав цієї особи.

Механізм захисту порушених у процесі земельно-реєстраційної діяльності прав характеризується своєю специфікою як за своєю структурою, способами, засобами, що використовуються, так і за своєю динамікою. Він становить індивідуально побудовану систему правових засобів і умов, спрямованих на досягнення кінцевої мети щодо юридичного і фактичного відновлення порушених прав. Так, право власника земельної ділянки може бути порушено

внесенням до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про наявність права власності іншої особи. При цьому рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію цього права із внесенням відповідного запису до Державного реєстру вичерпує свою дію. Тому належним способом захисту права, наприклад, позивача у такому разі є не скасування рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав, а скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності (ч. 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

3. Адміністративний та судовий порядок захисту прав власників та користувачів земельних ділянок при здійсненні земельно-реєстраційної діяльності

Земельне законодавство, як раніше зазначалося, передбачає змішаний, тобто адміністративно-судовий порядок захисту земельних прав, в тому числі і тих, які порушені в результаті здійснення земельно-реєстраційної діяльності.

За ст.152 ЗК України власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Адміністративний порядок захисту порушених прав громадян та юридичних осіб на земельну ділянку ґрунтується на конституційному положенні про можливість звернення до органів державної влади та органів місцевого самоврядування із заявою (клопотанням для юридичних осіб) про усунення шкідливих дій (бездіяльності), які порушують земельні права названих суб'єктів.

Слід зазначити, що Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. (в

редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821) закріплює вичерпний перелік скарг, які стосуються реєстраційної діяльності, що здійснюється, наприклад, Державним кадастровим реєстратором. Зокрема, Держгеокадастр розглядає скарги: 1) на рішення Державного кадастрового реєстратора про державну реєстрацію земельної ділянки або про відмову у здійсненні такої дії (крім випадків, коли щодо земельної ділянки наявний судовий спір); 2) на рішення про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про об'єкти Державного земельного кадастру або про відмову у здійсненні такої дії; 3) щодо виправлення технічної помилки у відомостях Державного земельного кадастру, яка допущена органом, що здійснює його ведення; 4) на прийняті рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора в межах його повноважень.

Зазначимо, що територіальні органи Держгеокадастру розглядають скарги на рішення щодо надання відомостей із Державного земельного кадастру.

У всіх наведених випадках громадяни та юридичні особи, права яких порушені у процесі реєстраційної діяльності, можуть звертатися із скаргами до уповноважених органів з метою захисту своїх прав, тобто йдеться про адміністративний порядок захисту земельних прав.

Рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора можуть бути оскаржені: а) до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (Держгеокадастру) 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; б) до суду в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства України.

Зазначимо, що розгляду адміністративними судами підлягають спори, які мають у своїй основі публічно-правовий характер, тобто впливають із владно-розпорядчих функцій або виконавчо-розпорядчих функцій або виконавчо-

розпорядчої діяльності публічних органів.

У зв'язку з цим цікавою видається справа № 128/375/14-а, розглянута Великою Палатою Верховного Суду 24.04.2021 р.

Із матеріалів справи випливає, що громадянин – позивач звернувся до адміністративного суду з позовом, направленим на поновлення порушеного відповідачем права володіти земельною ділянкою, розташованою під його будинкововолодінням, оскільки межа суміжної земельної ділянки проходить через будівлі і господарські споруди, які належать позивачу на праві власності, та накладається на частину виділеної йому земельної ділянки. Отже межі земельної ділянки позивача перетинаються із земельною ділянкою іншої особи, що позбавляє позивача можливості приватизувати земельну ділянку та отримати відповідний документ на право власності на неї.

Спир у частині позовних вимог про визнання незаконним рішення державного кадастрового реєстратора щодо реєстрації земельної ділянки, та внесення відповідного запису до Поземельної книги, а також зобов'язання відповідача на підставі виправленої технічної документації внести зміни до Державного земельного кадастру щодо вказаної земельної ділянки не належить до юрисдикції адміністративних судів, оскільки спрямований на поновлення прав позивача у сфері земельних відносин (щодо встановлення/відновлення/зміни меж земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян), а тому має вирішуватися судами за правилами цивільного судочинства.

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» (ч. 3 ст. 39) шкода, заподіяна Державним кадастровим реєстратором фізичним чи юридичним особам під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню за рахунок держави у порядку, встановленому законом.

Процедура оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав, які порушують земельні права громадян та юридичних осіб, передбачена ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на

нерухоме майно та їх обтяжень».

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів (тобто в порядку підпорядкованості) або до суду. Зокрема, Міністерство юстиції України розглядає скарги громадян та юридичних осіб: 1) на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав. Виняток складають випадки, коли таке право набуто на підставі судового рішення, а також коли щодо земельної ділянки наявний судовий спір. У цих випадках особа, права якої порушені у сфері державної реєстрації прав, може звертатися з позовною заявою до суду, тобто захист має здійснюватися в судовому порядку; 2) на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України.

Територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги: 1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора; 2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

При цьому територіальний орган Міністерства юстиції України розглядає скарги щодо державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, які здійснюють діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

Законом встановлені строки, в межах яких особа може подавати скаргу до відповідного органу. Так, рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

Натомість рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом 15 календарних днів з дня прийняття рішення, що

оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

За певних умов Міністерство юстиції України та його територіальні органи можуть подовжити строки розгляду та вирішення скарги, повідомивши про це скаржника. При цьому загальний строк розгляду та вирішення скарги не може перевищувати 45 календарних днів.

Законом встановлені певні вимоги щодо форми та змісту скарги громадянина чи юридичної особи на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав або територіального органу Міністерства юстиції України. До скарги додаються засвідчені в установленому порядку копії документів, що підтверджують факт порушення прав скаржника у результаті прийняття рішення державним реєстратором.

Сам порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України визначається Кабінетом Міністрів України.

Рішення, дії або бездіяльність Міністерства юстиції України та його територіальних органів можуть бути оскаржені до суду.

Громадянин або юридична особа, земельні права якої порушені в сфері реєстраційної діяльності, може звернутись з відповідним позовом за захистом своїх прав до суду. Найбільш поширеними способами захисту порушених прав є визнання недійсними рішень, дій або бездіяльності органів виконавчої влади та їх посадовців.

У разі, якщо незаконним актом уповноваженого органу або його посадовцем порушені земельні права громадянина або юридичної особи у сфері реєстраційної діяльності, вони можуть вимагати захисту своїх прав шляхом визнання відповідного рішення недійсним у судовому порядку. Земельний кодекс України теж передбачає можливість судового оскарження актів уповноважених органів та їх посадовців, зокрема кадастрових реєстраторів, державних реєстраторів та ін.

Особливість цього способу захисту полягає в тому, що відповідачами виступають державні та інші уповноважені органи та їх посадовці, наділені владними повноваженнями. Це означає можливість відповідальності держави та її органів за прийняття ними рішень, що порушують земельні права у сфері реєстраційної діяльності.

Наслідки визнання недійсними рішень органів та посадовців, наділених владними повноваженнями щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, врегульовані ст.ст. 154 – 155 ЗК України.

Що ж стосується відмови у набутті земельного права громадянами та юридичними особами, то судовий розгляд таких справ та захист цих прав передбачає з'ясування усіх фактичних обставин та підстав для винесення відповідного рішення. Своім рішенням суд зобов'язує уповноважений орган або його посадовця виконати певні дії на захист порушеного права.

Серед способів судового захисту порушених прав та інтересів громадянина та юридичної особи у процесі реєстраційної діяльності, слід виокремити: а) скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію земельних прав; б) визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких було проведено державну реєстрацію земельних прав; в) скасування державної реєстрації земельних прав.

Список нормативно-правових актів та літератури

Нормативно-правові акти

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
3. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#top>.
4. Деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки: постанова Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. № 925. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/925-2017-п#Text>.
5. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України [від 23 серпня 2016 р. № 553](#)). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>
6. Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в ред. від 06.06.2018 р. № 484). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/484-2018-%D0%BF#n548>
7. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в ред. від 26.06.2019 р. № 599). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/599-2019-%D0%BF#n43>
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 05.12.2009 р. № 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо

спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12.02.2015 р. № 191-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#Text>.

10. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

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

13. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 р. № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text>

14. Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 21 листопада 2016 р. № 3276/5 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1504-16#Text>

15. Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна: наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18 червня 2007 р. No55 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0774-07#Text>

16. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: пост. Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF?find=1&text=%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%>

17. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>

18. Про затвердження Порядку взаємодії інформаційних систем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру: наказ Мінекономіки та Мініюсту України від 26.11.2020 р. № 1177/35460. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1177-20#Text>

19. Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF#Text>

20. Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 12 липня 2017 р. № 509. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/509-2017-%D0%BF#n61>

21. Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром, іншими кадастрами та інформаційними системами: постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2013 р. № 483. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2013-%D0%BF#Text>

22. Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ: від 18.11.2016 р. № 3267/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1499-16#Text>

23. Про затвердження Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом: Постанова КМ України від 02. 03. 2021 р. № 572. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/572-2021-%D0%BF#Text>

24. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова КМ України від 03.03.2004 р. № 220. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>

25. Про оренду землі: Закон України від 06.1998 р. № 161-XIV в ред. від 02.10.03. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

26. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Верховного суду України від 16.04.2004 р.

Література

Основна література

1. Буракова А. М. Визнання недійсними рішень органів владних повноважень як спосіб захисту земельних прав. Харків: Юрайт, 2019. 188 с.
2. Каракаш І. І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси: монографія. Одеса: Юрид. літ., 2017. 436 с.
3. Ковач Д. Л. Виникнення суб'єктивних земельних прав : монографія. Харків : Фінарт, 2019. 224 с.
4. Костюченко М.С. Правове регулювання оренди водних об'єктів в Україні: дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2018. 231 с.
5. Кузьменко Н. О. Рішення органів місцевого самоврядування в механізмі правового регулювання земельних відносин: монографія. Київ: Алерта, 2018. 264 с.
6. Малохліб О. С. Правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва: моногр. Харків: Юрайт, 2021. 176 с.
7. Мироненко І. В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні аспекти: моногр. Івано-Франківськ, Супрун В.П., 2019. 341 с.
8. Одарюк М. П. Правові засади земельних процедур: монографія. Харків: ТОВ «Планета-Прінт». 2020. 176 с.
9. Правові позиції Великої Палати Верховного Суду у спорах, що виникають із земельних правовідносин: посібник / Л. А. Швецова та ін. Харків, 2021. 908 с.
10. Піфко О.О. Реєстрація прав на землі у країнах Європи: порівняльний аналіз: дис. ...канд. юрид. наук : 12.00.06 / Ужгород, 2011. 215 с.
11. Ріпенко А. І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми: моногр. Херсон: Гельветика, 2019. 496 с.

12. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Херсон: Гельветика, 2020. 418 с.
13. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: монографія; за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2020. 172 с.
14. Юрченко Е. С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2019. 227 с.
15. Дайджест практики Верховного Суду у справах із договору оренди землі URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Daijest_orenda_zemli_2018_2021.pdf
16. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин (застосування норм матеріального права) Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 20.04.2018 по 18.09.2019 р. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/dajdjest_VP_zemelni_sporu_2018_2019.pdf
17. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду в земельних спорах за участю органів Держгеокадастру за період із 01.03.2018 по 23.11.2020р. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Daidzhest_VP_VS.pdf
18. Земельні спори: правові висновки Верховного Суду / Упорядник Ю.Я. Чумак. Київ: Алерта, 2021. 350 с.
19. Земельне право: навч. посібник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів: Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2020. 326 с.
20. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права / В.І. Гордєєв, Д.М. Золотарьова, І.В. Ігнатенко та ін.; за заг. ред. проф. Шульги М.В. Харків: Юрайт, 2019. 380 с.
21. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права /

Д. В. Санніков, М.В. Шульга, В.І. Гордєєв, Харків: Право, 2021. 376 с.

Додаткова література

1. Боднарчук О. Г., Боднарчук О. І. Проблемні питання правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) в Україні. *Наукові праці НУ ОЮА*. 2020. С. 19-24.

2. Бежевець А. М., Бондаренко М. М. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно: проблеми та перспективи розвитку. *InterConf*. 2021. № 60. С. 230 – 236. URL: <https://ojs.ukrlogos.in.ua/index.php/interconf/article/view/13364/12280>

3. Висіцька І. Емфітевзис: правова природа, умови, форма, доцільність застосування. *Землевпорядний вісник*. 2019. № 11. С. 41-47.

4. Висіцька І. Спірна дата. 2.02.2022. URL:<https://agrotimes.ua/article/spirna-data-stroku-diyi-dogovoru-orendy-zemli/>

5. Гоменюк І. Реєстрація прав на землю. *Земельні відносини: Тематичний збірник*. 2019. Вип.6. С.13.

6. Висіцька І. Право постійного користування землею: чи можливе правонаступництво? *Землевпорядний вісник України*. 2019. № 10. С. 41 – 45.

7. Гудима М.М. Правова природа державної реєстрації як юридичного факту в механізмі динаміки речових прав. *Вісник НТУУ «КПІ». Політологія. Соціологія. Право*. 2020. Вип. 1 (45). С.45-51.

8. Ільків О. В. Захист прав користувача земельної ділянки, наданої для сільськогосподарських потреб. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2021. № 1. С. 32-36.

9. Ільків О. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). *Юридичний вісник*. 2021. № 2. С. 98-104.

10. Ільків Н.В. Строки у договорі оренди землі державної власності. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2018. Вип. 2. С. 116-125.
11. Кулинич П. Право фермерського господарства на землю свого засновника. *Землевпорядний вісник України*. 2020. № 2. С. 33 – 36.
12. Лісова Т. В. Правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки/ Хомінець С. В., Данілік Д. М. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 3.
13. Марусенко Р. І. Сервітут земельний. *Велика українська юридична енциклопедія*. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М.В. Шульга, В.В.Носік, П.Ф.Кулинич та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право. 2019. С. 569-573.
14. Мірошніченко А. М. Реєстрація прав на земельні ділянки. *Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 539–541.*
15. Мірошніченко С. Посібник оренда землі від А до Я. Порядок реєстрації права оренди земельної ділянки. Остання редакція від 26.09.2019 р. URL: <https://dl.omp.ua/knowledge-base>
16. Непомящая І.О. Перспективи вдосконалення системи державної реєстрації майнових прав. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 39. С.54-59.
17. Одарюк М.П. Визначення поняття процедур у земельному праві. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2018. Вип. 1. Т. 2. С. 10-15.
18. Одарюк М. П. Процедурні питання виникнення прав на землю. *Правові новели*. 2018. № 5. С. 42-48.
19. Олійник І. Еволюція механізму державної реєстрації речових прав на

нерухоме майно в Україні. *Збірник наукових праць НАДУ*. 2019. Вип. 2. С.84-91.

20. Пашкевич І. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її реєстрація. Проблеми, невідповідності та пропозиції. *Землевпорядний вісник*. 2018. № 3. С. 16–20.

21. Сидор В.Д. Право оренди земельної ділянки. *Велика українська юридична енциклопедія*. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М.В. Шульга, В.В. Носік, П.Ф. Кулінич та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право. 2019. 696 с.

22. Спасибо-Фатєєва І.В. Значення державної реєстрації для набуття права власності на нерухомість. *Право України*. 2020. № 11. С. 127-141.

23. Сперчун О. О. Поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній сумісній (частковій) власності осіб, подальша державна реєстрація новостворених земельних ділянок, отриманих у результаті поділу. Алгоритм 2020. URL : <https://www.notar.ks.ua/podil-zemelnyh-dilyanok/>.

24. Таранова О.Т. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. *Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права*. 2021. № 1. С. 140 – 143.

25. Турчин В. Закордонний досвід створення єдиного реєстру нерухомості. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 6. С.204-209.

26. Федорович В. І. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду. *Вісник Львівського університету*. Серія «Юридична». 2018. Вип. 66. С. 179–186.

27. Харитоновна Т. Є. Емфітевзис: земельний, цивілістичний та екологічний аспекти. *Екологічне право*. 2019. Вип. 3. С. 41-45.

28. Шульга М. В. Виникнення земельних прав. *Велика українська юридична енциклопедія* : у 20 т. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М.В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулінич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України ;

Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 53–55.

29. Шульга М. В. Генеза правового регулювання земельно-реєстраційних відносин/ Данілік Д. М., Хомінець С. В. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 3.

30. Шульга М. В. Земельна ділянка як об'єкт земельних відносин. *Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 190–194.*

31. Шульга М.В. Особливості захисту земельних прав у процесі здійснення реєстраційних дій / Лісова Т.В., Шульга Т.М. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 3.

32. Шульга М.В. Право спільної часткової власності на земельну ділянку в земельно-правовій доктрині України. *З/4 Право України, 3/42020. Вип. №5 С.116-127.*

33. Яворська О. Договір як підстава виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільгосп потреб. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 6. С. 120-124.

ЗМІСТ

Вступ.....	3
Тема 1. Сучасні правові проблеми розуміння реєстрації речових прав на земельні ділянки.....	6
Тема 2. Реєстраційна процедура: об'єкти, суб'єкти та етапи.....	16
Тема 3. Правові проблеми ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки.....	30
Тема 4. Особливості державної реєстрації права власності на земельну ділянку.....	40
Тема 5. Здійснення реєстрації окремих видів права власності на земельну ділянку. Спільна власність. Довірча власність.....	54
Тема 6. Сучасний стан правового регулювання реєстраційної діяльності у сфері права землекористування.....	65
Тема 7. Правове забезпечення реєстрації права оренди землі.....	74
Тема 8. Реєстрація права постійного користування. Правові проблеми використання судової практики при реєстрації права постійного користування земельною ділянкою.....	88
Тема 9. Актуальні питання реєстрації права емфітевзису, суперфіцію та сервітуту.....	101
Тема 10. Забезпечення захисту прав власників та користувачів земельних ділянок при здійсненні реєстраційної діяльності.....	116
Список нормативно-правових актів та літератури.....	129