



**Знаю!  
Дію!  
Захищаю!**

## **«Роз'яснення вимог діючого законодавства для власників державних актів на земельну ділянку»**

Харків 2018

До 1 січня 2013 року державна реєстрація земельних ділянок, які передавалися у власність із земель державної чи комунальної власності, здійснювалась з видачею державних актів на право власності на земельні ділянки. Реєстрація державних актів на право власності здійснювалась у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

При цьому, тільки після 02.04.2002 відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» від 2 квітня 2002 року № 449 обов'язковим реквізитом державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою став кадастровий номер земельної ділянки – індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

З 1 січня 2013 року у зв'язку з набранням чинності Закону України «Про Державний земельний кадастр» державні акти на право власності чи право постійного користування земельною ділянкою не видаються, а право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» шляхом внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Зазначеним Законом встановлено, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера, а документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набуття чинності цим Законом, є дійсними.

Однак, згідно зі статтями 120 та 132 Земельного кодексу України істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, а угоди про перехід права власності на земельні ділянки повинні містити кадастровий номер земельної ділянки, тому ви не зможете укласти будь-яку угоду про відчуження права власності на будинок або земельну ділянку, поки їй не буде присвоєно кадастровий номер.

Крім того, доки інформація про Вашу земельну ділянку не буде внесена до Державного земельного кадастру згідно із Законом України «Про Державний земельний кадастр», на Публічній кадастровій карті Ваша земельна ділянка буде відображатися як вільна, що створює загрозу незаконного

заволодіння Вашою земельною ділянкою іншими особами, або внесення сусідами відомостей про їхні земельні ділянки з накладкою на Вашу. Виправити таку ситуацію можливо буде тільки в судовому порядку.

У разі якщо відомості про сформовані 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) 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.

У разі якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені (в тому числі на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку), але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки - зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа та стягнення плати за державну реєстрацію земельної ділянки, у разі якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом.

У разі якщо до 1 січня 2013 року була розроблена технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання або передачу земельної ділянки у власність або надання в користування, у тому числі на умовах оренди, а відомості про таку земельну ділянку не внесені до Державного реєстру земель, державна реєстрація такої земельної ділянки здійснюється на підставі зазначеної технічної документації із землеустрою в порядку, встановленому законом.

Якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Щоб розробити документацію із землеустрою на земельну ділянку, потрібно звернутися до землевпорядної організації та укласти з нею договір про розроблення відповідної документації із землеустрою.

Зверніть увагу, що помилки землевпорядних організацій – це, за статистикою, найбільш поширена причина, чому громадянам відмовляють у

реєстрації ділянки, тому замовник має поставитися дуже відповідально до вибору тих, кого він винаймає для проведення землевпорядних робіт. З переліком суб'єктів господарювання, що мають кваліфікаційні сертифікати на провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, можна ознайомитися на офіційному веб-сайті Держгеокадастру (<http://land.gov.ua>) або в територіальному органі земельних ресурсів за місцем знаходження земельної ділянки.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Спори, що виникають при здійсненні землеустрою, вирішуються судом.

Після розроблення та погодження документації із землеустрою слід звернутися до територіального органу Держгеокадастру для державної реєстрації земельної ділянки та отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Документи для державної реєстрації земельної ділянки приймаються через центр надання адміністративних послуг – постійно діючий робочий орган або структурний підрозділ місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування, в якому надаються адміністративні послуги через адміністратора шляхом його взаємодії з суб'єктами надання адміністративних послуг.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Отже, завершальним етапом оформлення земельної ділянки є реєстрація права власності на неї у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державну реєстрацію прав у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень здійснюють державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Державним реєстратором є:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав; 2) нотаріус.