

К. Славова,

аспірантка кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПРАВОВІ ВИМОГИ ЩОДО ОФОРМЛЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Розвинута нормативно-правова база та забезпечення її виконання у сфері земельних відносин є важливим аспектом не лише стабільності виробничих процесів у цій сфері, а й одним із головних чинників соціальної стабільності суспільства й функціонування держави. Цьому має сприяти новий інститут у вітчизняному земельному праві – інститут реєстрації права власності на земельну ділянку. Окремі правові аспекти реєстрації земельних ділянок і засобів її правового забезпечення були предметом дослідження у працях К.О. Настечко, С.В. Гринька, Д.В. Бусуйок, П.Ф. Кулинич та інших учених. Однак, попри важливе значення самих ідей, обґрунтованих у працях зазначених учених, варто зауважити, що методологічні аспекти реєстрації земельних ділянок потребують подальшого розвитку й конкретизації до певної сфери юридичної діяльності.

Метою статті є визначення необхідних юридично важливих дій і їх документального супроводження для державної реєстрації права власності на земельну ділянку та розкриття вимог щодо її належного оформлення.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) [1], який набрав чинності 01 січня 2013 р., визначає державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно як офіційне визнання й підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом унесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Проце-

дура проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права й обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав визначені «Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень», затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 (далі – Порядок) [2].

Проаналізувавши нормативно-правові акти, можна дійти висновку, що проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку відбувається за заявою, поданою заявником до органу державної реєстрації прав за формою, установлену Наказом Міністерства юстиції України «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 17 квітня 2012 р. № 595/5 [3], а саме: заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності). Необхідно зазначити, що цим Наказом визначено чіткі вимоги щодо заповнення заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Зокрема, заява має заповнюватись державною мовою розбірливими друкованими літерами кульковою ручкою синього кольору або за допомогою загальноприйнятих технічних засобів. Дати в заявах заповнюються арабськими цифрами у форматі «день, місяць, рік».

На думку 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 в належних заінтересованих осіб, які її ініціюють, та утвердження останніх як суб'єктів зазначених легалізованих прав. Поліфункціональна спрямованість реєстрації прав, на думку науковця, об'єктивується в таких основних напрямках: легалізаційному (правовстановлювальному), екологічному, інформаційному, обліковому і статистичному [4, с. 24].

На думку П.Ф. Кулинича, державна реєстрація прав на землю 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 [5, с. 311].

К.О. Настечко оформленням прав на земельні ділянки вважає юридично визначену діяльність суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки для видавання й отримання юридично значимих і правовстановлювальних документів на право власності, право користування або право осіб на земельну ділянку, яке виникає з установаження обтяжень або обмежень, їх державної реєстрації та нотаріального оформлення у випадках, визначених законом. Така діяльність, як зазначає дослідник, розпочинається із подання передбаченого законодавством юридично значимого документа до адресата (органу державної влади або самоврядування) відповідно до встановленої законодавством процедури й завершується видаванням правовстановлювального документа на земельну ділянку та його державної реєстрації [6, с. 524–525]. Проте, на думку С.В. Гринька, застосування саме терміна «оформлення» має певні недоліки, зокрема обмеженість у розкритті, поясненні правової природи

реєстрації прав на землю, адже про обмеження можна вести мову як у межах легалізаційної, так і в межах легітимізаційної діяльності.

Заявником подається оригінал документа, що посвідчує його особу (копія надається). Документом, що посвідчує особу, є паспорт громадянина України, посвідка щодо проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє. У разі вилучення у громадянина України паспорта громадянина України у зв'язку з отриманням дозволу для виїзду за кордон на постійне проживання документом, що посвідчує особу громадянина України, є паспорт громадянина України для виїзду за кордон з відміткою про постійне проживання за кордоном.

Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження. Документом, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування, є службове посвідчення. У випадках подання заяви уповноваженою особою органів державної реєстрації прав подається документ, що підтверджує її повноваження (копія довіреності подається).

У разі подання заяви особисто заінтересованою особою подається копія реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб-платників податків (далі – реєстраційний номер облікової картки платника податку), крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідний орган державної влади й має відповідну відмітку в паспорті громадянина України.

У разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, подаються копія документа, що посвідчує заінтересовану особу, та копія реєстраційного номера облікової картки платника податку такої особи, крім випадків, коли



фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовилася від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідний орган державної влади й має відмітку в паспорті громадянина України. За вимогами наведеного Наказу Міністерства юстиції України від 17 квітня 2012 р. № 595/5 заявник подає документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав і документ про сплату державного мита (у розмірі 7 неоподаткованих мінімумів доходів громадян).

Варто зазначити, що п. 18 ч. 1 ст. 4 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 р. [7] визначено, що від сплати державного мита звільняються громадяни, зараховані до першої та другої категорій постраждалих унаслідок Чорнобильської катастрофи; громадяни, зараховані до третьої категорії постраждалих унаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зони відчуження, безумовного (обов'язкового) й гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони станом на 01 січня 1993 р. прожили або відпрацювали в зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше ніж два роки, а в зоні гарантованого добровільного відселення – не менше ніж три роки; громадяни, зараховані до четвертої категорії потерпілих унаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 01 січня 1993 р. вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше ніж чотири роки; інваліди Великої Вітчизняної війни та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи; інваліди I та II групи. Отже, вищезазначеним особам не потрібно надавати документ про сплату державного мита.

Для реєстрації права власності на нерухомий об'єкт, зокрема права влас-

ності на земельну ділянку, заявник подає до органу держреєстрації документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності й інших речових прав на нерухоме майно. Згідно з п. 27 Порядку, документами, що підтверджують виникнення, перехід і припинення права власності й інших речових прав на нерухоме майно, є такі: укладений у встановленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно чи його дублікат; свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат; свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат; свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) і свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати; свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором відповідно до цього Порядку; свідоцтво про право власності, видане органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді; свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане органом місцевого самоврядування або місцевою держадміністрацією до набрання чинності цим Порядком; рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийняте власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном; державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою; рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності й інших речових прав на нерухоме майно; ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди; заповіт, яким



установлено сервітут на нерухоме майно; закон, яким установлено сервітут на нерухоме майно; рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації; рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передавання об'єкта нерухомого майна з державної в комунальну власність або з приватної в державну чи комунальну власність; інші документи, що підтверджують виникнення, перехід і припинення права власності й інших речових прав на нерухоме майно відповідно до закону.

Заявник також подає до органу держреєстрації витяг із Державного земельного кадастру. Витяг із Держземкадастру немає потреби подавати у випадках, коли документи, які є підставою виникнення, переходу чи припинення права власності або інших прав, містять у собі інформацію про кадастровий номер. На практиці часто заявники, звертаючись до органів державної реєстрації прав, не дотримуються вимог законодавства. Так, 03 червня 2014 р. громадянка звернулася до реєстраційної служби із заявою про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку. Разом із заявою нею подані документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита й державний акт на право приватної власності на земельну ділянку.

При розгляді зазначеної заяви та поданих документів було встановлено відсутність інформації про кадастровий номер. У зв'язку з вищезазначеним державним реєстратором було прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав і їх обтяжень і надано можливість протягом 5 днів надати витяг із Державного земельного кадастру. Через те що громадянкою не було подано необхідний документ у встановлені строки реєстратором було прийнято рішення про відмову в державній реєстрації права власності на земельну ділянку.

Розглянувши цей випадок, можна зробити висновок, що державний реєстратор, приймаючи рішення про зупинення розгляду заяви, керувався приписами п. 43 Порядку, де визначено, що для проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку в разі, коли в документах, що підтверджують виникнення, перехід і припинення речових прав на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід і припинення речових прав на нерухоме майно, подає витяг із Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку.

Однак існують випадки, коли рішення державного реєстратора можна піддати сумніву. Так, 08 липня 2014 р. до реєстраційної служби громадянином було подано заяву в інтересах іншого громадянина про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку. Разом із заявою була подана копія довіреності, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, документ про сплату державного мита, витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку та рішення суду, що набрало законної сили. Державний реєстратор під час розгляду зазначеної заяви прийняв рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав і їх обтяжень у зв'язку з тим, що заявником не був наданий витяг із Єдиного реєстру довіреностей. Протягом 5 днів вимога державного реєстратора була виконана, у зв'язку з чим прийнято рішення про державну реєстрацію прав на землю.

Адже в жодному нормативно-правовому акті не визначено, що в разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, заявник повинен подавати витяг із Єдиного реєстру довіреностей. У рішенні про зупинення державної реєстрації державний реєстратор керувався п. 8 ч. 2 ст. 8 Закону, де зазначено, що в разі потреби державний реєстратор вимагає

подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав і їх обтяжень. Ураховуючи вищезазначене, можна дійти висновку, що в чинному законодавстві відсутній вичерпний перелік документів, які необхідно подавати до органів державної реєстрації прав для проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

Отже, дослідивши нормативно-правові акти у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, можна було б стверджувати, що для проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку заявникові достатньо подати до органу державної реєстрації прав вищезазначені документи. Проте існує норма п. 8 ч. 2 ст. 9 Закону, яка надає можливість державному реєстраторові вимагати подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав і їх обтяжень. Що саме входить до переліку додаткових документів, на жаль, нормативно-правовими актами не визначено. Уважаємо, що таке законодавче упущення має бути усунуто шляхом унесення відповідних змін і доповнень до Закону.

Ключові слова: право власності, нерухоме майно, земельна ділянка, державна реєстрація, обмеження й обтяження прав.

Стаття присвячена розгляду питань державної реєстрації права власності на земельну ділянку. Розкривається зміст вимог щодо належного оформлення прав на землю, визначаються юридично важливі дії та їх документальне супроводження, що необхідно для державної реєстрації прав власності на землю, а також обмеження й обтяження прав на земельну ділянку.

Стаття посвящена рассмотрению вопросов государственной регистрации права собственности на земельный участок. Раскрывается содержание требований по надле-

жащему оформлению прав на землю, определяются юридически значимые действия и их документальное сопровождение, необходимое для государственной регистрации права собственности на землю, а также ограничения и обременения прав на земельный участок.

The article considers the issues of state registration of title to land. It describes the content requirements for the proper registration of land, defined legal actions and their documentary support needed for the state registration of ownership of the land, and restrictions and encumbrances of land rights.

Література

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 року // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
2. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 96. – Ст. 3549.
3. Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Наказ Міністерства юстиції України від 17 квітня 2012 року № 595/5 // Офіційний вісник України. – 2012. – № 33. – Ст. 1239.
4. Гринько С.В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : [монографія] / С.В. Гринько. – К. : Київський університет, 2004. – 172 с.
5. Кулинич П.Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні / П.Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 9. – С. 30–39.
6. Настечко К.О. Оформлення прав на земельні ділянки: щодо визначення поняття / К.О. Настечко // Держава і право. – 2007. – С. 519–525.
7. Про державне мито : Декрет Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року № 7-93 // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 13. – Ст. 113.