ЦЕ ВАС ЦІКАВИТЬ

Методичні рекомендації стосовно об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації

Схвалено колегією
Державної реєстраційної
служби України 11.12.2012
(Протокол №3)

1. Загальні положення щодо державної реєстрації права власності на нерухоме майно

У випадках, передбачених законодавством України, встановлено необхідність проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Саме з проведенням такої державної реєстрації пов'язується момент виникнення права власності на нерухоме майно.

Так, частиною першою статті 182 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) передбачено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (частина друга статті 331, частина четверта статті 334 Кодексу, частина третя статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон)).

Згідно зі статтею 181 Кодексу до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Аналогічне визначення «нерухоме майно» міститься у статті 2 Закону.

Слід зазначити, що низка інших нормативно-правових актів також містять визначення «нерухоме майно» та встановлюють його правовий статус. Однак наведене у Кодексі визначення є узагальненим та характеризує нерухоме майно за трьома основними ознаками, які повинні бути притаманні тому чи іншому об'єкту при визначенні його належності до нерухомого майна, а саме:

розташування на земельній ділянці;

переміщення неможливе без його знецінення;

переміщення неможливе без зміни його призначення.

При цьому, слід звернути увагу на те, що норми Кодексу не встановлюють як обов'язкову ознаку нерухомого майна наявність фундаменту. Оскільки за своєю природою фундаменти є досить різноманітними і більшість з них можна без труднощів переміщувати у просторі. У зв'язку з цим, не завжди можна погодитися з твердженням, що наявність фундаменту є одним з основних критеріїв для визнання майна нерухомим.

Вказане підтверджується й тим, що режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (частина перша статті 181 Кодексу).

Це зумовлено, зокрема, особливостями правового режиму, необхідністю підвищення контролю за володінням, користуванням та розпорядженням зазначеними об'єктами, забезпеченням їх індивідуалізації.

Однак відповідно до частини другої статті 1 Закону його дія не поширюється на державну реєстрацію прав на повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні та інші об'єкти цивільних прав, на які поширюється правовий режим нерухомої речі.

2. Об'єкти нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації

2.1 Відповідно до частини четвертої статті 182 Кодексу порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Так, державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно (далі - державна реєстрація прав) згідно з статтею 1 Закону є офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав).

Статтею 5 Закону, а також пунктом 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703 (далі – Порядок), передбачено, 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: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Відповідно до частини тринадцятої статті 15 Закону порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядок надання інформації з Державного реєстру прав встановлює Кабінет Міністрів України.

2.2. За своєю природою земельні ділянки відносяться до нерухомості. Суспільні відносини, пов'язані з проведенням державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, врегульовано, зокрема Конституцією України, Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом, Порядком.

Стаття 14 Конституції України передбачає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Аналогічне визначення міститься у частині третій статті 373 Кодексу, Законі України «Про оцінку земель», Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442.

Характерними рисами землі як природного ресурсу є її незамінність, обмеженість у просторі, локальність за місцем розташування і нерухомість.

Статтями 18 та 19 Земельного кодексу України передбачено, що до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Категорії земель України мають особливий правовий режим.

Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

а) землі сільськогосподарського призначення;

б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

г) землі оздоровчого призначення;

ґ) землі рекреаційного призначення;

д) землі історико-культурного призначення;

е) землі лісогосподарського призначення;

є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

На сьогодні механізм зміни цільового призначення таких земельних ділянок врегульовано Порядком зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 № 502.

Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, провадиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства.

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

Крім того, статтею 791 Земельного кодексу України передбачено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюватиметься після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюватиметься після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Слід відмітити, що метою проведення державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є зокрема її індивідуалізація, визначення на місцевості, а проведення державної реєстрації прав на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав – офіційне визнання і підтвердження виникнення, переходу або припинення речових прав та їх обтяжень на таку земельну ділянку.

Вказане забезпечує сукупність ознак земельної ділянки, визначених у статті 79 Земельного кодексу України, що у свою чергу, дозволяє визначити частину земної поверхні як об'єкт цивільного обороту.

Водночас, статтею 381 Кодексу як об'єкт права власності окремо виділено садибу та передбачено, що садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями.

У разі відчуження житлового будинку вважається, що відчужується вся садиба, якщо інше не встановлено договором або законом.

Залежно від місцезнаходження Законом України «Про фермерське господарство» садибу класифіковано як відокремлену фермерську садибу – земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту.

З огляду на вказане, складовими садиби обов'язково повинні бути земельна ділянка, житловий будинок, а також інші другорядні об'єкти, які безпосередньо пов'язані або обслуговують земельну ділянку та житловий будинок.

При цьому, слід враховувати, що земельна ділянка підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом (стаття 202 Земельного кодексу України), а відповідно до абзацу п'ятого пункту 4 Порядку державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Водночас слід звернути увагу, що відповідно до абзацу третього пункту 4 Порядку державна реєстрація права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини проводиться незалежно від того, чи зареєстроване право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Статтею 120 Земельного кодексу України встановлено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Аналогічне положення міститься також у статті 377 Кодексу.

Вказане дозволяє стверджувати, що в межах поділу речей на головні та приналежні, в даному випадку головною річчю залишається житловий будинок, який знаходиться на земельній ділянці, а приналежністю сама земельна ділянка, яка наслідує юридичну долю нерухомого майна, яке на ній розміщене.

2.3. Відповідно до статті 191 Цивільного кодексу України підприємство є єдиним майновим комплексом, що використовується для здійснення підприємницької діяльності.

До складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировину, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.

Підприємство як єдиний майновий комплекс є нерухомістю.

Права на земельну ділянку та інші об'єкти нерухомого майна, які входять до складу єдиного майнового комплексу підприємства, підлягають державній реєстрації в органах, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

Водночас, законодавством використовується поняття «єдиний майновий комплекс», «цілісний майновий комплекс».

Так, цілісним майновим комплексом згідно з статтею 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, передбачено, що цілісними майновими комплексами є об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності.

Аналогічне визначення цілісного майнового комплексу закріплено Положенням про порядок віднесення майна до такого, що включається до складу цілісного майнового комплексу державного підприємства, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 29.12.2010 № 1954, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 24.01.2011 за № 109/18847. Наведеним положенням цілісний майновий комплекс визначено як об'єкт, сукупність активів якого забезпечує провадження окремої діяльності, що визначає загальнодержавне значення підприємства, на постійній і регулярній основі. Цілісними майновими комплексами можуть бути структурні підрозділи, які в установленому порядку виділяються в самостійні об'єкти.

Аналізуючи викладене, можна виділити такі основні характеристики єдиного майнового комплексу, зокрема:

сукупності взаємопов'язаного майна, що використовується за відповідним призначенням;

використання єдиного майнового комплексу для здійснення підприємницької діяльності;

поширення на єдиний майновий комплекс режиму нерухомої речі.

Слід враховувати, що єдиний майновий комплекс згідно зі статтею 188 Кодексу є складною річчю (нерухомим майном) до складу якої, зокрема, входять інші нерухомі речі, речові права на які підлягають державній реєстрації. У зв'язку з цим, при проведенні державної реєстрації права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, подаються документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності щодо кожного об'єкта нерухомого майна, що входить до складу єдиного майнового комплексу, визначені Законом та Порядком.

2.4 Статтею 380 Кодексу передбачено, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Аналогічне визначення міститься в Податковому кодексі Україні.

Так, можна виділити такі основні ознаки, сукупність яких визначає будівлю як житловий будинок, а саме:

будівля капітального типу;

споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами;

призначена виключно для постійного у ній проживання фізичних осіб.

Відповідно до підпункту 14.1.129 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу Україні житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості.

Житловий будинок садибного типу - житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

Квартира - ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Крім того, статтею 382 Кодексу встановлено, які саме помешкання слід відносити до квартир (мова про це піде нижче).

Введеними у дію з 1 січня 2006 року Державними будівельними нормами України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затвердженими наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 80, житлові будинки класифіковано на одноквартирні та багатоквартирні (Додаток Б).

Одноквартирним житловим будинком є індивідуальний житловий будинок, що має прибудинкову ділянку.

Проте, з огляду на наведене та враховуючи термінологію та правовий статус квартири, визначені статтею 382 Кодексу, в даному випадку під одноквартирним житловим будинком слід розуміти будинок, який містить кімнати.

Саме до таких «кімнатних» житлових будинків можна віднести індивідуальний (садибний) житловий будинок або, як зазначено у Податковому кодексі Україні, будинки садибного типу.

Так, Порядком прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 24.06.2011 № 91, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11.07.2011 за № 830/19568, передбачено, що індивідуальний (садибний) житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, поверховість якої не повинна перевищувати чотирьох поверхів, призначена для постійного у ній проживання та яка складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

2.5. Відповідно до частини першої статті 382 Кодексу квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, які призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир, а також власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Аналізуючи наведене поняття, слід акцентувати увагу на такі особливості квартири:

визначається через поняття «помешкання»;

є складовою багатоквартирного житлового будинку;

існує поряд з аналогічними помешканнями (квартирами);

ізольоване від інших аналогічних помешкань житлового будинку;

призначене для постійного проживання фізичних осіб.

Водночас, Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» введено поняття «житловий комплекс», під яким розуміється єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

При цьому слід враховувати, що законодавством передбачено необхідність державної реєстрації прав не в цілому на житловий комплекс, а окремо на кожну квартиру, яка входить до складу такого комплексу.

2.6. При визначенні будівель, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо, та право власності на які підлягають державній реєстрації, слід зазначити, що Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженим і введеним в дію наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000 № 507, передбачено, що будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огороджувальних або сполучених (несуче-огороджувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та т. ін.

Таким чином будівлі є різновидом споруд.

2.7. Як вже зазначалося, до об'єктів нерухомого майна, права на які підлягають державній реєстрації, належать споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій.

Подібне визначення містить також Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442.

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженого і введеного в дію наказом Державного комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації від 17.08.2000 № 507, під спорудами розуміється будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Вказаним Державним класифікатором окремо виокремлено інженерні споруди.

Так, до інженерних споруд належать об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огороджувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів та т. ін.

Інженерні споруди класифікуються в основному за інженерним задумом, що визначається цільовим призначенням об'єкта.

До інженерних споруд відносяться, зокрема транспортні споруди (залізниці, шосейні дороги, злітно-посадкові смуги, мости, естакади тощо), трубопроводи та комунікації, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди та т. ін.

При цьому, Законом «Про автомобільні дороги» виділяється такий вид інженерних споруд як штучні споруди, під якими розуміються інженерні споруди, призначені для руху транспортних засобів і пішоходів через природні та інші перешкоди, а також сталого функціонування автомобільної дороги (мости, шляхопроводи, естакади, віадуки, тунелі, наземні та підземні пішохідні переходи, наплавні мости та поромні переправи, розв'язки доріг, підпірні

ЦЕ ВАС ЦІКАВИТЬ

стінки, галереї, уловлювальні з'їзди, снігозахисні споруди, протилавинні і протисельові споруди тощо).

Наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 19.12.1995 № 252 «Про затвердження Методики обстеження і паспортизації гідротехнічних споруд систем гідравлічного вилучення та складування промислових відходів», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 21.12.1995 за № 466/1002, визначено гідротехнічні споруди як споруди для використання водних ресурсів, а також для боротьби з шкідливим впливом вод.

До гідротехнічних споруд відносяться: греблі й дамби різного призначення та їхні конструктивні елементи; водоскиди, водоспуски, споруди водовідведення: тунелі, канали, труби, лотки; регуляційні споруди, накопичувачі промислових відходів, ставки, відкриті водозабори, гідромеханічне та механічне обладнання, призначене для нормального функціонування споруд.

Залежно від функціонального призначення та сфери використання законодавством також виділяються інші види споруд.

Зокрема, спорудами електрозв'язку згідно з Законом України «Про телекомунікації» є будівлі, вежі, антени, що використовуються для організації електрозв'язку.

Положенням про Єдиний електронний всеукраїнський реєстр спортивних споруд, затвердженим наказом Міністерства України у справах сім'ї, молоді та спорту від 22.04.2009 № 1319, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25.11.2009 за № 1142/17158, передбачено, що спортивною спорудою є спеціально створена та обладнана будівля, фізкультурно-спортивний комплекс, плавальний басейн, інший об'єкт, який призначений для фізкультурно-оздоровчої та/або спортивної діяльності.

При цьому, згідно з вказаним Положенням спортивна споруда підлягає внесенню до Єдиного електронного всеукраїнського реєстру спортивних споруд.

Правилами пожежної безпеки в галузі зв'язку, затвердженими наказом Державного комітету зв'язку та інформатизації України від 26.10.2000 № 156, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 22.01.2001 за № 54/5245, до споруд зв'язку віднесено будинки, вежі, антени, повітряні і кабельні лінії, проміжні та кінцеві пристрої ліній зв'язку, поштові шафи та інші пристрої, що використовуються для організації поштового або електричного зв'язку.

Порядком прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж, затвердженим наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства 24.06.2011 № 91, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 11.07.2011 за № 830/19568, господарські (присадибні) споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій, до яких належать колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо.

Як вбачається з наведеного, законодавство не містить єдиного поняття «споруда», також чітко не встановлює її правовий статус. Вказане зумовлює віднесення до споруд поряд з нерухомими також рухомі речі.

А тому, при визначенні споруд, права на які підлягають державній реєстрації, слід враховувати, що для таких споруд повинні бути притаманні ознаки нерухомого майна, визначені статтею 181 Кодексу, а саме, розташування на земельній ділянці, переміщення споруди неможливе без її знецінення та зміни її призначення. Державній реєстрації підлягають лише речові права на споруди, які є окремою нерухомою річчю, тобто не є приналежністю головної речі і складовою частини іншої речі.

Крім того, не підлягають державній реєстрації речові права на малі архітектурні форми (абзац сьомий пункту 4 Порядку).

Відповідно до частини першої статті 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» мала архітектурна форма – це невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів.

До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси; паркові арки (аркади) і колони (колонади); вуличні вази, вазони і амфори; декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади; монументальна, декоративна та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); садово-паркове освітлення, ліхтарі; сходи, балюстради; паркові містки; обладнання дитячих ігрових майданчиків; павільйони зупинок громадського транспорту; огорожі, ворота, ґрати; меморіальні споруди (надгробки, стели, обеліски тощо); рекламні та інформаційні стенди, дошки, вивіски; інші об'єкти, визначені законодавством.

Крім того, частиною другою наведеної статті передбачено, що до малих архітектурних форм також відносяться тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності – одноповерхові споруди, що виготовляються з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюються тимчасово, без улаштування фундаменту, а також тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності, яка може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення.

Водночас, згідно з пунктом 2.1 Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України, затверджених наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 10.04.2006 № 105, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 27.07.2006 за № 880/12754, до малих архітектурних форм у зеленому господарстві віднесено штучні архітектурно-об'ємні елементи садово-паркової композиції: альтанки, бесідки, ротонди, перголи, трельяжі, арки, кіоски, павільйони, палатки, знаки, які об'єднані загальним художнім задумом, що виконують утилітарні та декоративні функції, садово-паркові меблі, обладнання ігрових та господарських майданчиків, декоративні вази, паркові скульптури, урни, питні фонтанчики тощо.

Не підлягають державній реєстрації речових прав тимчасові споруди, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є можливим без їх знецінення та зміни призначення.

2.8. Пунктом 5 статті 6 Закону встановлено, що у Державному реєстрі прав реєструються права на приміщення - частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами.

Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, передбачено, що приміщення – це частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.

Вказаним Національним стандартом приміщення класифіковано на:

вбудовані приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

прибудовані приміщення - приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;

вбудовано-прибудовані приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина — прибудованою.

Водночас, відповідно до пункту 4 Порядку в Державному реєстрі прав підлягають реєстрації речові права, зокрема, на житлове та нежитлове приміщення.

Така класифікація приміщення знайшла своє відображення у Державних будівельних нормах України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затверджених наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 № 80, Додатком Б яких встановлено, що житловим приміщенням є опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

До нежитлових приміщень належать приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Зазначене положення передбачено також у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Підсумовуючи вищевикладене щодо переліку об'єктів, права на які підлягають державній реєстрації, слід також відмітити, що відповідно до частини третьої статті 4 Закону право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, квартиру може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Директор Департаменту
державної реєстрації речових прав на нерухоме майно
В.М. КОВАЛЬОВ

Методичні рекомендації стосовно державної реєстрації права користування чужим майном (сервітуту), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію)

Схвалено колегією
Державної реєстраційної
служби України 11.12.2012
(Протокол №3)

1. Загальні положення про право користування чужим майном

1.1. Цивільне законодавство поряд з правом власності на майно виділяє інші речові права на нього.

Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, зміст якого складають право володіння, користування та розпоряджання майном.

Між тим, залежно від змісту наданих прав та обов'язків частиною першою статті 395 Цивільного кодексу України (далі - Кодекс) встановлено, що речовими правами на чуже майно є, зокрема право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій).

1.2. Відповідно до статті 182 Кодексу право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону (частина четверта статті 334 Кодексу).

Таким нормативно-правовим актом є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон), статтею 4 якого встановлено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить, зокрема на праві користування (сервітут), праві користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), праві забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Вказані речові права на нерухоме майно є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

1.3. Відповідно до загальних засад цивільного законодавства під правомочністю користування розуміється можливість вилучення корисних властивостей речі для задоволення потреб власника чи інших осіб. Прикладом є право користування чужим майном (сервітут), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлено щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут) (стаття 401 Кодексу).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України (стаття 1021 Земельного кодексу України).

В даному випадку під чужим майном розуміється майно, яке належить іншим особам на праві власності.

1.4. Суб'єктами речових прав на нерухоме майно можуть бути будь-які учасники цивільних відносин, до яких статтею 2 Кодексу віднесено фізичні та юридичні особи, державу Україна, Автономну Республіку Крим, територіальні громади, іноземні держави та інші суб'єкти публічного права.

При цьому, вищевказані речові права користування чужим майном не можуть належати власнику цього майна, якого законодавством наділено усіма складовими права власності, а саме користування, володіння, розпорядження.

Так, поєднання в одній особі власника та користувача нерухомого майна призводить до припинення похідного речового права на таке нерухоме майно.

1.5. Залежно від виду права користування чужим майном, такі речові права можуть виникати відповідно до закону, рішення суду, договору або заповіту.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду (частина перша статті 402 Кодексу).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати на підставі договору або у порядку спадкування (частини перша та друга статті 407, частина перша статті 413 Кодексу).

Як приклад можна навести такий випадок встановлення права користування чужим майном (сервітуту) відповідно до закону, а саме, статтею 377 Кодексу передбачено, що до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

1.6. Законодавство не містить вимог до форми договорів про встановлення права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), однак враховуючи положення статей 182, 208, 209 Кодексу та статті 126 Земельного кодексу України вказані договори укладаються в письмовій формі та, за домовленістю сторін, можуть бути нотаріально посвідчені.

Щодо набуття речового права на підставі заповіту слід зазначити, що відповідно до статті 1225 Кодексу до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

Також можливість спадкування права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), права користування чужим майном (сервітут) передбачено пунктом 10 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 року № 7 «Про судову практику у справах про спадкування».

2. Окремі аспекти права користування чужим майном (сервітуту)

2.1. Право користування чужим майном (сервітут) може встановлюватися щодо земельної ділянки (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна, а також поширюватися на невизначене коло осіб або належати конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

У свою чергу, земельний сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут) (частина перша статті 100 Земельного кодексу України).

Прикладом особистого сервітуту є передбачене статтею 405 Кодексу та статтею 156 Житлового кодексу України право членів сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, на користування цим житлом відповідно до закону.

Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником.

Члени сім'ї власника жилого будинку (квартири), які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що йому належить, користуються жилим приміщенням нарівні з власником будинку (квартири), якщо при їх вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням.

При цьому, до членів сім'ї власника будинку (квартири) належать особи, зазначені в частині другій статті 64 Житлового кодексу України, а саме дружина, їх діти і батьки. Членами сім'ї може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом з власником будинку (квартири) і ведуть спільне господарство.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлений на певний строк або без визначення строку (частина друга статті 403 Кодексу).

2.2. З огляду на те, що сервітут нерозривно пов'язаний з нерухомим майном, щодо якого він встановлений, таке право користування чужим майном є необоротоздатним та не підлягає відчуженню.

Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном.

Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений (частини четверта - шоста статті 403 Кодексу).

Аналогічні положення стосовно земельного сервітуту визначено статтями 98 та 101 Земельного кодексу України.

2.3. Статтею 406 Кодексу та статтею 102 Земельного кодексу України передбачено випадки припинення права користування чужим майном (сервітутом), у тому числі за рішенням суду.

Однак такий перелік не є вичерпним, а тому сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.

3. Окремі аспекти права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису)

3.1. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі - землекористувач).

З огляду на визначені статтею 19 Земельного кодексу України категорії земель, предмет договору про встановлення емфітевзису належить до земель сільськогосподарського призначення.

Так, до земель сільськогосподарського призначення статтею 22 вказаного Кодексу віднесено:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Землі сільськогосподарського призначення, зокрема надаються у користування:

а) громадянам - для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

б) сільськогосподарським підприємствам - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам - для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;

г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян - для ведення підсобного сільського господарства;

ґ) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції - для розміщення власної інфраструктури.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

При цьому, слід враховувати, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням згідно з статтею 141 Земельного кодексу України є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою. А тому мета використання земельної ділянки повинна узгоджуватися із передбаченими у державному земельному кадастрі відомостями про цільове призначення земельної ділянки.

3.2. Договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може бути строковим або безстроковим.

При цьому, законодавством встановлено відповідні обмеження щодо строку договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських для земельних ділянок державної або комунальної власності, який не може перевищувати 50 років (стаття 408 Кодексу).

3.3. На відміну від права користування чужим майном (сервітуту), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Винятком є право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб, яке не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу (стаття 407 Кодексу).

При цьому, слід враховувати, що відповідно до частини другої статті 127 Земельного кодексу України продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 цього Кодексу.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися як на користь інших осіб, так і власника земельної ділянки, який користується переважним правом його придбання. Однак у випадку поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача є підставою припинення права користування чужою земельною ділянкою.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), яке належить фізичній особі, може переходити в порядку спадкування.

У разі припинення юридичної особи, якій належало таке право користування чужою земельною ділянкою, емфітевзис у встановленому порядку передається правонаступнику (у випадку реорганізації юридичної особи) або включається до ліквідаційного балансу (у випадку ліквідації юридичної особи).

3.4. Підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) передбачені статтею 412 Кодексу та частиною шостою статті 1021 Земельного кодексу України.

Однак перелік таких підстав не є вичерпним, оскільки припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) можливе за рішенням суду в інших випадках, встановлених за-

коном, наприклад, конфіскація земельної ділянки, визнання недійсним або розірвання договору.

4. Окремі аспекти права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію)

4.1. Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій).

При цьому, мета використання земельної ділянки повинна узгоджуватися із передбаченими у державному земельному кадастрі відомостями про цільове призначення земельної ділянки. Адже використання земельної ділянки не за цільовим призначенням згідно з статтею 141 Земельного кодексу України є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою.

4.2. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк. Винятком є строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови, який не може перевищувати 50 років (стаття 413 Кодексу, частина четверта статті 1021 Земельного кодексу України).

4.3. Відповідно до статті 413 Кодексу право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Аналогічне положення закріплено у частині третій статті 1021 Земельного кодексу України.

З огляду на вказане, у випадку внесення до статутного капіталу будівлі (споруди), розташованої на земельній ділянці державної або комунальної власності, до юридичної особи переходить право власності на таке нерухоме майно, а не речове право (суперфіцій).

4.4. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою (стаття 414 Кодексу).

Так, законодавством гарантується право розпорядження земельною ділянкою, обтяженою суперфіцієм, її власником, якщо це, зокрема, не суперечить договору про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) та не впливає на обсяг прав землекористувача.

Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови.

Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди) (статті 414 та 415 Кодексу).

Не зважаючи на те, що в даному випадку законодавством передбачено «автоматичний» перехід права користування земельною ділянкою, проте з метою юридичного закріплення відповідних прав нового землекористувача на земельну ділянку доцільним є внесення відповідних змін у договір про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) в частині зміни особи-землекористувача.

4.5. Підстави припинення права користування земельною ділянкою для забудови визначені статтею 416 Кодексу та частиною шостою статті 1021 Земельного кодексу України.

Хоча законодавством не передбачено можливості встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) на підставі рішення суду, однак припинення цього права можливе за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом. Такі випадки можуть бути подібними до підстав припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

5. Порядок проведення державної реєстрації права користування чужим майном

5.1. Державна реєстрація права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) здійснюється шляхом внесення в установленому порядку відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Як вже зазначалося, вищевказані речові права на нерухоме майно є похідними від права власності, а тому їх державна реєстрація проводиться після державної реєстрації права власності на таке майно.

Аналогічне положення міститься в пункті 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703, (далі - Порядок).

5.2. Державна реєстрація інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, проводиться за заявочним принципом.

Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених цим Законом.

Якщо об'єкт нерухомого майна розміщений у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, заява про державну реєстрацію прав подається до одного з таких органів на вибір заявника (частини перша, друга статті 16 Закону).

5.3. Керуючись пунктами 25 та 26 Порядку слід зазначити, що у разі проведення державної реєстрації інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, заінтересованою особою є правонабувач (правонабувачі), сторона (сторони) правочину, відповідно до якого виникло таке речове право.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно та інші документи, визначені Порядком.

До документів, що підтверджують відповідно виникнення, перехід та припинення права користування чужим майном (сервітут), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) 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 підпункт 16 пункту 27 Порядку, перелік документів, що підтверджує виникнення, перехід та припинення права користування чужим майном не є вичерпним.

5.4. З набранням чинності з 1 січня 2013 року 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 статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку (пункт 7 «Прикінцеві та перехідні положення» зазначеного Закону).

5.5. 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.

5.6. За результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та документів, необхідних для її проведення, державний реєстратор прав на нерухоме майно (далі - державний реєстратор) 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.

5.7. Пунктом 22 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 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.

5.8. 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 (пункт 20 Порядку).

5.9. За результатами проведення державної реєстрації прав користування чужим майном згідно зі статтею 281 Закону орган державної реєстрації прав надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію, зокрема про державну реєстрацію права користування земельною ділянкою (земельний сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 року № 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, пунктами 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, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

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, права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права забудови земельної ділянки (суперфіцій).

5.10. Як вже зазначалося, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування.

Під час проведення державної реєстрації переходу інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, державний реєстратор до відкритого розділу Державного реєстру прав вносить відомості, передбачені пунктом 22 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

5.11. Припинення права користування (сервітуту), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), права забудови земельної ділянки (суперфіцію) підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі прав у встановленому законодавством порядку.

Із заявою про державну реєстрацію припинення права користування на нерухоме майно до державного реєстратора може звернутися як правонабувач нерухомого майна, так і власник такого майна.

Під час проведення державної реєстрації припинення іншого речового права на нерухоме майно, відмінного від права власності, в установлених законом або договором випадках орган державної реєстрації прав, нотаріус в день прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надсилає власникові нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано правонабувачем) чи правонабувачеві нерухомого майна (у разі, коли заяву про державну реєстрацію подано власником) письмове повідомлення про проведення державної реєстрації припинення такого речового права.

Під час проведення державної реєстрації припинення інших речових прав на нерухоме майно, відмінного від права власності, державний реєстратор вносить до відповідного запису Державного реєстру прав відомості, передбачені пунктом 32 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

5.12. Державний реєстратор вносить записи до Державного реєстру прав про скасування державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Для внесення записів про скасування державної реєстрації прав державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав відомості, перелік яких визначено пунктом 41 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

У результаті внесення записів про скасування державної реєстрації прав у відповідному розділі Державного реєстру прав державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав.

У разі коли внесення записів про скасування державної реєстрації прав здійснюється щодо державної реєстрації переходу чи припинення речових прав, державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав та поновлює записи про речові права на нерухоме майно, обтяжень таких прав, що існували до проведення державної реєстрації прав.

У разі коли внесення записів про скасування державної реєстрації прав здійснюється щодо державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, який поділено чи частку з якого виділено, або на об'єкти нерухомого майна, що об'єднано, державний реєстратор робить відмітку про скасування державної реєстрації прав та відкриває закритий (закриті) розділ (розділи) Державного реєстру прав та відповідну (відповідні) реєстраційну (реєстраційні) справу (справи) на підставі прийнятого ним рішення про відкриття закритого розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи.

5.13. Державний реєстратор скасовує запис державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про внесення змін до запису Державного реєстру прав, державний реєстратор вносить до відповідного розділу Державного реєстру прав відомості, перелік яких визначено пунктом 42 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141.

Державний реєстратор скасовує записи Державного реєстру прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна або про внесення змін до запису Державного реєстру прав.

У результаті скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора, державний реєстратор поновлює записи, які існували до внесення змін до відповідного запису.

Директор Департаменту
державної реєстрації речових прав на нерухоме майно
В.М. КОВАЛЬОВ