

ЦЕ ВАС ЦІКАВИТЬ

Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства

Схвалено на засіданні колегії
Державної реєстраційної служби України
(рішення від 28.11.2012)
Протокол №2

I. Загальні положення

Згідно з частиною першою статті 182 Цивільного кодексу України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачає обов'язкове подання для державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення таких прав, та визначає приблизний (майже виключний) перелік таких документів.

Водночас при розгляді питання стосовно визначення документів, якими посвідчуються речові права на земельні ділянки, поряд із законодавством з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід керуватися положеннями спеціального законодавства у сфері земельних відносин.

Так, частиною першою статті 3 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III (далі – ЗК) визначено, що земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Статтею 14 Конституції України встановлено, 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. Підставами виникнення і припинення прав на земельні ділянки, як і прав на інші, об'єкти нерухомого майна, розташовані на них, є передбачені законом юридичні факти, що підтверджуються відповідними документами.

В той же час особлива цінність землі, як об'єкта прав на нерухомість, зумовлює специфіку документів, які підтверджують виникнення та існування права власності та інших речових прав на неї.

Крім того в процесі реалізації в Україні земельної реформи законодавство у сфері земельних відносин неодноразово зазнавало значних змін, в тому числі і в частині визначення документів, що дають власникам та користувачам безпечальне підтвердження відповідних прав на землю.

При цьому щодо окремих документів законодавство встановлювало презумпцію дійсності незалежно від дати їх видачі і форми, стосовно інших – вимагало заміни на нові правопідтвердуючі документи, передбачені чинним законодавством.

Слід взяти до уваги, що загальні положення щодо документів, які підтверджують виникнення та існування того чи іншого речового права на землю, та їх перелік визначалися у відповідному кодифікованому законодавчому акті з питань земельних відносин, чинному у відповідний період, а вимоги щодо цих документів (оформлення, державна реєстрація, органи, уповноважені на видачу документа, тощо) встановлювалися актами законодавства, прийнятими на його виконання.

Враховуючи наведені вище рішення питання про можливість проведення державної реєстрації речових прав на земельну ділянку, що виникли до 01.01.2013 на підставі тих чи інших поданих документів, слід обов'язково враховувати положення законодавства, що діяло на момент виникнення певного права, та принцип дії актів законодавства у часі.

II. Документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку

1. До 02.05.2009 документом, що посвідчував право власності на земельну ділянку незалежно від способу набуття власником такого права, виступав виключно державний акт.

При цьому звертаємо увагу на те, що принцип визнання державою прав на нерухомість, що виникли до початку функціонування системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, передбаченої Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», закладений у частині четвертій статті 3 вказаного Закону, обумовлює, що звернення власників земельних ділянок за проведенням державної реєстрації права власності на них в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі державних актів, якими посвідчуються права власності на земельні ділянки, відбуватиметься у разі, якщо оформлення права власності на землю та його реєстрація були проведені згідно з чинним у відповідний час законодавством, втім особа бажає укласти правочин щодо відповідної земельної ділянки. Згідно з абзацом другим частини п'ятої статті 3 Закону державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія.

Крім того, власник землі може звернутися за державною реєстрацією права, що виникло до 01.01.2013, з метою отримання всіх привілеїв, що дає їх державна реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Згідно з частиною третьою статті 17 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» документи, що встановлюють виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно та їх обтяжень і подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Враховуючи наведені, розглядаючи питання про можливість проведення державної реєстрації права власності на підставі державного акта, що посвідчує право власності на земельну ділянку, слід враховувати наступне.

Інститут права приватної власності на землю був введений в Україні у 1992 році. Втім за часів проведення в Україні земельної реформи форми державних актів на право власності на земельну ділянку неодноразово змінювались. Крім того, в Україні мала місце практика, за якої під час дії одного нормативно-правового акту, що встановлював певну форму державного акта, такі документи могли видаватися у формі, що була затверджена нормативно-правовим актом, який втратив чинність. За певних обставин держава надавала таким документам легітимності.

1.1. Постановою Верховної Ради Української РСР від 27.03.1991 № 889-XII «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» було затверджено, зокрема форми державних актів:

- на право довільного успадкованого володіння землею;
- на право постійного володіння землею.

Земельний кодекс УРСР від 18.12.1990 № 561-XII, на виконання статей 17 і 23 якого було затверджено форми вказаних державних актів, не передбачав можливості передачі земельних ділянок у приватну власність як фізичним, так і юридичним особам: земельні ділянки надавалися лише у володіння і користування. Державні акти на право довільного успадкованого володіння землею та на право постійного володіння землею не давали змоги укладати будь-які правочини з земельними ділянками, права на які посвідчувалися цими документами.

1.2. Законом України «Про форми власності на землю» з 30.01.1992 запроваджено в Україні поряд з державною – колективну і приватну форми власності на землю.

Частиною другою статті 17 Земельного кодексу УРСР від 18.12.1990 № 561-XII (в редакції Закону України від 13.03.1992 № 2196-XII) перед-

бачалося, що власники земельних ділянок, переданих їм Радою народних депутатів, не вправі протягом шести років з часу набуття права власності продавати або іншими способами відчужувати належну їм земельну ділянку, крім передачі її у спадщину або Раді народних депутатів на тих же умовах, на яких вона була їм передана.

При цьому, частиною четвертою статті 18 Кодексу було встановлено, що договір купівлі-продажу земельної ділянки і документ про оплату вартості землі є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) і видачі державного акта на право власності.

Постановою Верховної Ради Української РСР від 13.03.1992 № 2201-XII «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» було затверджено форми державних актів:

- на право колективної власності на землю;
- на право приватної власності на землю.

Постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» (із відповідними змінами) встановлено, що раніше видані (до набрання чинності цією постановою) державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Отже державні акти на право приватної власності на землю, видані у період дії Постанови ВРУ № 2201 (з 23.06.1992 по 08.01.2004), є чинними правостановлювальними документами, що підтверджують права власності на земельні ділянки.

Окремо слід зазначити, що державний акт на право приватної власності на землю видавався виключно громадянам, підписувався Головою відповідної Ради народних депутатів, а також реєструвався відповідною радою за місцем розташування земельної ділянки в Книзі реєстрації державних актів на право приватної власності на землю. Дані про реєстрацію права власності на земельну ділянку не вносилися до електронної бази даних, кадастрова зйомка із зазначенням координат при його видачі в переважній більшості випадків не здійснювалася.

За своїм змістом бланк державного акта давав можливість внесення змін до нього в разі зміни площі земельної ділянки.

Порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю з 1993 року регламентувався наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 15.04.1993 № 28, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 23.04.1993 за № 31, яким було затверджено Інструкцію про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди).

1.3. Указом Президента України від 19.01.1999 № 32 «Про продаж земельних ділянок несіельськогосподарського призначення» було запроваджено продаж земельних ділянок несіельськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності.

Згідно з пунктами 5 та 6 зазначеного Указу Президента України покупцями земельних ділянок несіельськогосподарського призначення могли бути виключно громадяни України – суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, яким належали об'єкти нерухомого майна, розташовані на таких земельних ділянках.

Земельна ділянка несіельськогосподарського призначення могла придбаватися одним покупцем, а також кількома покупцями у спільну сумісну або у спільну часткову власність.

Пунктом 11 Указу передбачалося, що право власності на придбану у вказаний спосіб земельну ділянку виникає у покупця після одержання державного акта на право власності на землю.

Форму державного акта на право власності на землю було затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 24.03.1999 № 440 «Про Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несіельськогосподарського призначення та форму державного акта на право власності на землю».

Вказаний державний акт реєструвався місцевими державними органами земельних ресурсів в Книзі записів державної реєстрації державних актів на право власності на землю.

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» постанова Уряду від 24.03.1999 № 440 втратила чинність в частині затвердження форми державного акта на право власності на землю.

1.4. Постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 було затверджено форму державного акта на право власності на земельну ділянку. Державний акт вказаної форми міг видаватися як фізичним та юридичним особам, тобто було встановлено єдину для всіх суб'єктів права власності на земельну ділянку форму державного акта на право власності на земельні ділянки незалежно від їх цільового призначення.

Видавалися державні акти вказаного зразка державними органами земельних ресурсів при місцевих державних адміністраціях або органах місцевого самоврядування, підписувалися головою місцевої державної адміністрації або органом місцевого самоврядування, а також начальником державного органу земельних ресурсів.

В той же час слід враховувати, що після набуття чинності вказаною постановою Уряду могли видаватися державні акти зразка 1992 року, оскільки, за інформацією Держкомзему, бланки нового зразка не були роздруковані. Постановою Верховної Ради України від 22.05.2003 № 882-IV «Про стан дотримання законодавства України щодо видачі державних актів на право власності на землю, сертифікатів на земельну частку (пай) та їх обігу; про дотримання законодавства України щодо виділення в натурі (на місцевості), використання та обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення» передбачено забезпечення видачі громадянам та юридичним особам, які отримують земельні ділянки у власність, державних актів на право власності на земельну ділянку, форму яких затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449.

На виконання вказаної Постанови Верховної Ради України від 22.05.2003 № 882-IV Держкомземом України прийнято наказ № 140 від 28.05.2003 «Про використання бланків державних актів», яким передбачено припинення використання бланків старого зразка до 1 липня 2003 року.

Тобто, фактично до 01.07.2003 року могли видаватися державні акти на право власності на землю, форма яких була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24.03.1999 № 440.

1.5. Постановою Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України» від 2 квітня 2002 року № 449» було вилучено в новій редакції форму державного акта на право власності на земельну ділянку. З вказаного часу державні акти на право власності на земельні ділянки видавали державні органи земельних ресурсів – територіальні органи Державного комітету України з питань земельних ресурсів. Підписувався державний акт начальником відповідного органу земельних ресурсів, а також посадовою особою, що провела державну реєстрацію цього державного акта в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

Форма державного акта, об'єкт якої здійснювався з 05.12.2008, передбачала також внесення відомостей стосовно існуючих обмежень (обтяжень) щодо використання земельної ділянки або її частини.

1.6. Постановою Кабінету Міністрів України від 12.11.2008 № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року № 449» в черговий раз було змінено форму державного акта на право власності на земельну ділянку.

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 та від 12.11.2008 № 1019, встановлено, що раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Таким чином, право власності на земельну ділянку, що виникло до 02.05.2009, може посвідчуватися державними актами 3-х видів:

- 1) державний акт на право приватної власності на землю,
- 2) державний акт на право власності на землю,
- 3) державний акт на право власності на земельну ділянку.

2. У зв'язку з прийняттям Закону України від 05.03.2009 № 1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» відбувалося спрощення процедури переходу права власності на земельну ділянку, із земель приватної форми власності. Вказаним Законом України було внесено зміни у статтю 126 ЗК в частині визначення документів, якими може посвідчуватися право власності на землю.

Такими документами ЗК визнає: державний акт про право власності на земельну ділянку; цивільно-правову угоду щодо відчуження земельної ділянки, укладену в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою; свідоцтво про право на спадщину.

Відтак, з 02.05.2009¹¹ отримання державного акта на право власності на земельну ділянку стало необхідним лише у разі набуття права власності із земель державної чи комунальної форми власності, а також при зміні меж та/чи цільового призначення землі.

В той же час державний акт, що посвідчував виникнення права власності на таку земельну ділянку, залишався документом, який мав супроводжувати земельну ділянку протягом всього часу її існування.

2.1. Якщо говорити про державні акти, що видавалися у період з 02.05.2009 до 01.01.2013, то їх форма була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 зі змінами, внесеними постановами Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 та від 12.11.2008 № 1019.

Стаття 126 ЗК (у редакції Закону України від 07.07.2011 № 3613-VI) встановила, що право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

3 01.01.2013 право власності на земельну ділянку, при її формуванні, посвідчується на загальних засадах посвідчення права власності на об'єкти нерухомого майна, тобто свідоцтвом про право власності, що видає державний реєстратор прав з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

2.2. Згідно з пунктом «а» частини другої статті 126 ЗК у редакції, що діяла у період з 02.05.2009 по 01.01.2013, документом, який підтверджує набуття права власності на земельну ділянку, що на момент відчуження перебувала в приватній власності, може виступати будь-який договір, за яким набувається у власність земельна ділянка (купівля-продаж, дарування, міна тощо).

Відповідний договір разом з державним актом на право власності на земельну ділянку, яка була відчужена, є належним правостановлювальним документом, на підставі якого може бути проведено державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» встановлено, що державні акти, додані до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, можуть бути замінені у разі добровільного звернення громадян та юридичних осіб, до яких переходить право власності на земельну ділянку.

Відповідно до пункту 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» до створення єдиної системи органів реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень:

відмітку про відчуження земельної ділянки на державному акті на право власності на землю (земельну ділянку), що відчужується, здійснює нотаріус та орган, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок;

право власності або право користування земельною ділянкою виникає з моменту державної реєстрації земельної ділянки.

Частиною шостою статті 126 ЗК визначено, що на державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

У разі набуття права власності на земельну ділянку кількома набувачами або у разі відсутності на відповідному державному акті місця для проставлення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку набувачеві або відчужувачеві земельної ділянки протягом 30 календарних днів з дня подання ним до органу, який здійснює видачу зазначеного акта, документів, передбачених законодавством, видається державний акт на право власності на земельну ділянку.

Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом.

У разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки.

Порядок здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку, набути у власність із земель приватної власності без зміни її меж та цільового призначення, затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 № 439.

2.3. Відповідно до положень ЗК спадкування є однією з підстав набуття права власності на земельну ділянку.

Згідно зі статтею 1297 ЦК спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видаченою йому свідоцтвом про право на спадщину на нерухоме майно.

Пунктом «б» частини другої статті 126 ЗК встановлено, що свідоцтво про право на спадщину є документом, який підтверджує право власності на земельну ділянку.

Відповідно до частини шостої статті 126 ЗК до свідоцтва про право на спадщину має долучатися державний акт на право власності на земельну ділянку, що перейшла у спадщину.

Таким чином, свідоцтво про право на спадщину, до якого долучається державний акт на право власності на вказану земельну ділянку, є належним документом, який посвідчує право власності на земельну ділянку, набути шляхом спадкування.

У разі якщо право власності на земельну ділянку, яка є об'єктом спадкування, належало спадкодавцю згідно договору про перехід права власності, то до свідоцтва про право на спадщину мають бути додані вказаний договір та державний акт на право власності на земельну ділянку, що є невід'ємною частиною вказаного правостановлювального документу.

Крім того, на долученому державному акті повинна міститися відмітка нотаріуса, яким було посвідчено відповідний договір чи видано свідоц-

ЦЕ ВАС ЦІКАВИТЬ

тво, а також органу, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, про перехід права власності на земельну ділянку.

Слід зазначити, що відмітка про перехід права власності на земельну ділянку проставляється на документі, що є підставою для правостановлювального документа державному акті про право власності на земельну ділянку при кожному подальшому відчуженні (спадкуванні) землі.

При цьому також слід враховувати, що до травня 2009 року, реєстрації державного акта на нового власника, в тому числі і у разі прийняття ним спадщини, було обов'язковим.

3. Особливості посвідчення права спільної власності на землю. Частиною першою статті 87 ЗК встановлено, що право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

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

Згідно з частиною четвертою статті 86 ЗК право спільної власності на землю посвідчується державним актом на право власності на землю.

В той же час, вказану норму ЗК слід розглядати в комплексі з положеннями частин першої та дев'ятої статті 126 ЗК, згідно з якими право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом, крім випадків, визначених частиною другою цієї статті (тобто, окрім випадків, коли перехід права власності на земельну ділянку відбувається на підставі цивільно-правових угод, без зміни меж та цільового призначення земельної ділянки).

Крім того, абзацом п'ятим частини шостої статті 126 ЗК встановлено, що у разі зміни співвласника або набуття права спільної власності на земельну ділянку орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, також вносить зміни до державного акта на право власності на землю щодо співвласників земельної ділянки.

Пунктом 2.10 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Держкомзему від 04.05.1999 № 43, зареєстрованим в Міністерстві юстиції 04.06.1999 за 354/3647, також визначено, що до державного акта на право власності на земельну ділянку, який видається співвласникам, обов'язково додається затверджений список співвласників цієї земельної ділянки.

Враховуючи наведене у разі набуття права спільної власності на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угод право власності може посвідчуватись відповідним договором, до якого додається державний акт на право власності на земельну ділянку з відповідними змінами в частині співвласників земельної ділянки.

4. Беручи до уваги законодавче регулювання посвідчення права власності на земельні ділянки у період з 02.05.2009 по 01.01.2013 визначений частинами першою та другою статті 126 ЗК у відповідній редакції перелік документів, якими посвідчується право власності на земельні ділянки, є вичерпним.

Так, підпунктом «а» частини третьої статті 152 ЗК визначено, що захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом зокрема визнання прав.

Згідно з підпунктом 10 пункту 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно, відноситься до документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Особливою формою набуття права власності на землю юридичною особою є внесення земельних ділянок засновниками до її статутного фонду для підприємницької та іншої діяльності за умови, що право на внесення земельної ділянки до цього фонду передбачене статутом або ж не заборонене статутом чи законом. У Статуті може бути визначено право члена юридичної особи в разі виходу з неї одержувати свій внесок (пай) земельною ділянкою в натурі (на місцевості).

Проте, оскільки у ЗК рішення суду, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду господарського товариства не вказані як документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку, зазначені документи є підставами для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку. Відповідно до підпункту 2.3 пункту 2 наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 22.06.2009 № 325 «Про затвердження Інструкції про заповнення бланків державних актів на право власності на земельну ділянку і на право постійного користування земельною ділянкою» у рядку «на підставі» вказується назва, дата і номер документа, який є підставою набуття права на земельну ділянку; найменування органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади, суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди); найменування органу, яким прийнято цей документ (рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади, суду, договір купівлі-продажу, договір дарування, свідоцтво про право на спадщину, рішення про внесення земельної ділянки до статутного фонду, інші цивільно-правові угоди).

III. Документи, що посвідчують речові права, відмінні від права власності, на земельну ділянку

1. Якщо говорити про відмінні від права власності речові права на земельну ділянку, то ЗК України розрізняє:

- право користування землею (на право постійного користування земельною ділянкою, право оренди земельної ділянки, надання земельної ділянки в концесію) (глава 15 ЗК);
- право земельного сервіту (глава 16 ЗК);
- право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) (глава 161 ЗК).

1.1. Право постійного користування земельною ділянкою. Частиною першою статті 92 ЗК визначено, що право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

За радянських часів право постійного землекористування виступало головною формою використання земель. З розвитком земельних відносин в Україні, введенням інституту приватної власності на землю, ця форма користування земельними ресурсами поступово втрачала свою вагу. При цьому законодавство суттєво змінило коло суб'єктів, яким могла належати земельна ділянка на праві постійного користування.

Так, статтею 13 Земельного кодексу УРСР від 08.07.1970 передбачалося, що земля в Українській РСР надається в користування:

- колгоспам, радгоспам, іншим сільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам;
- промисловим, транспортним, іншим несіельськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, організаціям і установам;
- громадянам СРСР.

У випадках, передбачених законодавством Союзу РСР, земля також могла надаватися в користування і іншим організаціям та особам.

Статтею 15 цього Кодексу регламентувалося право безстрокового (постійного) користування, що визначалося як землекористування без заздальгидь встановленого строку. На праві безстрокового користування (навічно) закріплювалася за колгоспами земля, яку вони займали.

Згідно зі статтею 20 вказаного Кодексу право землекористування колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів засвідчувалося державними актами на право користування землею. Форми актів встановлюва-

лися Радою Міністрів СРСР. Зазначені документи видавалися після відводу земельних ділянок в натурі.

Згідно з Земельним кодексом Української РСР від 18.12.1990 № 561-XII земельні ділянки могли надаватися у володіння і користування.

Згідно зі статтею 6 вказаного Кодексу у довільне успадковане володіння земля надавалася громадянам Української РСР.

У постійне володіння земля надавалася колгоспам, радгоспам, іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, релігійним організаціям для ведення сільського та лісового господарства.

Статтею 7 Кодексу передбачалося, що у постійне користування (без заздальгидь встановленого строку) земля могла надаватися громадянам Української РСР для городництва, сінокошення і випасу худоби; промисловим, транспортним та іншим несіельськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям;

для потреб оборони організаціям, зазначеним у статті 70 цього Кодексу (тобто військовим частинам, установам, військово-навчальним закладам, підприємствам та організаціям Збройних Сил і внутрішніх військ);

сільськогосподарським державним, кооперативним і громадським підприємствам, установам і організаціям для використання у несіельськогосподарських цілях;

релігійним організаціям; спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю радянських та іноземних юридичних осіб.

У випадках, передбачених законодавством Української РСР, земля могла надаватися в користування іншим організаціям і особам.

Згідно зі статтею 23 вказаного Кодексу право володіння або право постійного користування землею посвідчувалося державними актами, які видавалися і реєструвалися сільськими, селищними, районними, міськими Радами народних депутатів.

Постановою Верховної Ради Української РСР від 27.03.1991 № 889-XII «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» було затверджено, зокрема форми державних актів на право довільного успадкованого володіння землею; на право постійного володіння землею; на право постійного користування землею.

Законом України від 13.03.1992 № 2196-XII Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 № 561-XII було викладено в новій редакції. Відповідно до статті 23 Земельного кодексу України Постановою Верховної Ради України від 13.03.1992 № 2201-XII «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» було затверджено нову форму державного акта на право постійного користування землею. Державний акт вказаної форми видавався виключно громадянам України. Підписував державний акт на право постійного користування землею Голова Ради народних депутатів, реєстрація проводилася в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею.

У зв'язку з набранням чинності Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III, стаття 126 якого передбачила посвідчення права постійного користування земельною ділянкою державним актом на право постійного користування земельною ділянкою, постановою Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 було затверджено форму державного акта на право постійного користування земельною ділянкою.

Слід зазначити, що згідно з положеннями частини дев'ятої статті 126 ЗК державний акт на право постійного користування земельною ділянкою видавався на одну земельну ділянку. Одним державним актом могло посвідчуватись право постійного користування на декілька земельних ділянок, виключно при їх наданні під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку).

Пунктом 2 постанови Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 № 449 (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926 та від 12.11.2008 № 1019) встановлено, що раніше видані державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб. Таким чином, право постійного користування земельною ділянкою, що виникло до 01.01.2013, може посвідчуватись державними актами двох видів:

- 1) на право постійного користування землею
- 2) на право постійного користування земельною ділянкою.

1.2. Право оренди. Згідно з частиною п'ятою статті 126 ЗК України право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону. Спеціальним законодавчим актом у сфері орендних відносин, предметом яких виступає земельна ділянка, є Закон України «Про оренду землі».

Статтею 13 вказаного Закону України визначено, що 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.

Відповідно до статті 14 вказаного Закону договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Типова форма договору оренди землі затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220.

Крім того, слід враховувати, що відповідно до абзаців шостою та сьомою частини четвертої статті 15 цього ж Закону невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору має додаватися угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

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

1.3. Сервітут. Частиною першою статті 98 Земельного кодексу України встановлено, що право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Тобто, правом земельного сервітуту є належним чином оформлене право певної особи на користування або на володіння і користування чужою земельною ділянкою, тобто тою, що не належить цій особі на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди, для задоволення її потреб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб.

Слід відмітити, що формування правового забезпечення сервітутних земельних відносин здійснювалося в рамках проведення кодифікації різних галузей законодавства — земельного, цивільного та лісового.

На даний час сервітутні земельні відносини регулюються нормами Земельного (глава 16), Цивільного (глава 32) та Лісового (стаття 23) кодексів.

Статтею 100 ЗК та частиною першою статті 402 ЦК визначено, що сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

При цьому зауважуємо, що встановлення земельного сервітуту законом та заповітом стало можливим з 20.06.2007, з дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27.04.2007 № 997-V.

З 01.01.2002 до 20.06.2007 сервітут встановлювався виключно договором або рішенням суду.

Згідно з підпунктами 1, 12 і 13 пункту 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.07.2011 № 703, укладений в установленому порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат; заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно; закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно відносяться до документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

В контексті питання, порушеного у даних методичних рекомендаціях, варто звернути увагу на договори, якими передбачається встановлення сервітуту.

Так, законодавство не встановлює спеціальних вимог щодо форми договору про встановлення земельного сервітуту. Втім за загальним правилом стосовно форми правочинів, передбачених статтями 206 та 208 ЦК, для такого договору є обов'язковою дотримання письмової форми. Нотаріальне посвідчення договору сервітуту може бути вчинене за бажанням сторін (стаття 209 ЦК).

При розгляді питання стосовно можливості проведення державної реєстрації земельного сервітуту слід також враховувати, що згідно з частиною першою статті 100 ЗК сервітут може бути встановлений на користь власника (володільця) сумісної земельної ділянки, або будь-якої іншої конкретно визначеної особи (особистий сервітут).

Важливо також, що відповідно до частин четвертої та шостої статті 403 ЦК сервітут не підлягає відчуженню, але зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

Підстави припинення сервітуту визначені статтями 406 ЦК та 102 ЗК. Звертаємо увагу на те, що зміна власника земельної ділянки стосовно якої встановлено сервітут, не тягне за собою припинення сервітуту.

1.4. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)

Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27.04.2007 № 997-V Земельний кодекс України доповнено главою 161 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови».

Стаття 1021 ЗК та стаття 407 ЦК передбачають можливість виникнення емфітевзису на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Отже, емфітевзис — це право, яке встановлюється на користь певної особи. При цьому об'єктом емфітевзису можуть виступати виключно земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Окремо слід зазначити, що встановлюючи певні обмеження щодо набуття права власності на землі вказаної категорії, законодавство не визначає коло осіб, на користь яких може бути встановлено емфітевзис. В той же час слід враховувати, що ЗК (частина друга статті 33) передбачає право іноземних громадян та осіб без громадянства набувати права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення лише на умовах оренди.

Відповідно до частин другої та третьої вказаної статті ЗК право користування земельною ділянкою, що перебуває у приватній власності, для сільськогосподарських потреб може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування особою, на користь якої встановлено емфітевзис.

Водночас у разі переходу права власності на будівлі та споруди від особи, що користується для сільськогосподарських потреб земельною ділянкою державної чи комунальної власності, частиною третьою статті 1021 ЗК передбачається можливість відчуження емфітевзису на користь набувача відповідної будівлі (споруди).

Зазначене слід обов'язково враховувати при розгляді питання щодо можливості проведення державної реєстрації емфітевзису, встановленого відносно земельних ділянок державної та комунальної форми власності.

Важливо також враховувати, що законодавство не обмежує строку встановлення емфітевзису щодо земельних ділянок приватної форми власності. При цьому відповідно до частини четвертої статті 1021 ЗК та частини першої статті 408 ЦК строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років. Це обмеження встановлено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16.09.2008 № 509-VI, що набув чинності 14.10.2008.

ЦК та ЗК не встановлюють спеціальних вимог щодо форми договору про встановлення емфітевзису. Втім за загальним правилом стосовно форми правочинів, передбачених статтями 206 та 208 ЦК, для такого договору є обов'язковою дотримання письмової форми. Нотаріальне посвідчення договору про користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є обов'язковим за бажанням сторін (стаття 209 ЦК).

1.5. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції)

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) регулюється главою 161 ЗК та главою 34 ЦК.

Так, статтею 413 ЦК визначено, що власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіції). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Згідно з положеннями статті 1021 ЗК та статті 413 ЦК право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції) може виникати на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, або на підставі заповіту.

При розгляді питання про державну реєстрацію суперфіції слід також враховувати, що будівництво нерухомості може відбуватися не на всіх категоріях земель України.

Щодо форми договору суперфіції, то законодавство не визначає у якій саме формі може бути укладено саме цей договір. Натомість, за загальними вимогами ЦК для такого типу договорів є обов'язковою письмова форма, а нотаріальне посвідчення — за бажанням сторін.

Директор Департаменту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно Державної реєстраційної служби України
В.М.КОВАЛЬОВ

[1] дата набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 05.03.2009 № 1066, що передбачив можливість посвідчення прав на земельні ділянки договором про перехід прав на них