

## Проект «Барометр земельної реформи: інформаційна та адвокасі кампанія»

### Барометр земельної реформи

#### Нові правила посвідчення прав на землю

Випуск №12/2013 (січень, 2013)

#### Автор

Петро Залізник  
[petro.zalizniak@gmail.com](mailto:petro.zalizniak@gmail.com)

Центр політико-правових реформ

Україна, м. Київ, вул. Хрещатик 4, оф. 13,  
поштовий індекс: 01001  
тел.: (044) 278-03-17  
факс: (044) 278-16-55  
e-mail: [centre@pravo.org.ua](mailto:centre@pravo.org.ua)  
web: [www.pravo.org.ua](http://www.pravo.org.ua)

*Це дослідження випускається Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій в рамках проекту «Об'єднуємося заради реформ (UNITER)», що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID) та здійснюється Pact в Україні. Проведення цього дослідження стало можливим завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст дослідження є винятковою відповідальністю Центру політико-правових реформ та Інституту економічних досліджень та політичних консультацій та не обов'язково відображає погляди USAID, Pact або уряду США. Забороняється відтворення та використання будь-якої частини цього дослідження у будь-якому форматі, включаючи графічний, електронний, копіювання чи використання в будь-який інший спосіб без відповідного посилання на оригінальне джерело.*

*Як засвідчують соціологічні дослідження проведені у рамках проекту «Барометр земельної реформи: інформаційна та адвокатів кампанія», значна частина землевласників не мають державного акта на свою земельну ділянку, іншими словами у них відсутній документ, який посвідчує право власності на земельну ділянку, - державний акт на землю. Разом з тим, 1го січня 2013 року набрали чинності окремі законодавчі акти, котрі вводять докорінно нову процедуру та документи, які посвідчують право власності особи на земельну ділянку. Саме про ці законодавчі зміни йтиметься у цій статті.*

З 1 січня 2013 року набула чинності нова редакція Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яка встановлює нові правила посвідчення та оформлення речових прав на землю. У свою чергу, Земельний кодекс України у ст. 126 передбачає, що право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до вищезазначеного Закону.

Отже, до 1 січня 2013 року чи не єдиним документом, який посвідчував відповідні права на землю був державний акт на право власності на земельну ділянку. Однак були й інші документи, цивільно-правова угода щодо відчуження земельної ділянки та свідоцтво про права на спадщину. Проте земельне законодавство встановлювало вимогу, що навіть у випадках набуття права власності на земельну ділянку на підставі цивільно-правової угоди чи спадщини, державний акт на дану земельну ділянку також мав долучатися до відповідного документу.

Проте із 1 січня 2013 року процедура і документи, що посвідчують права на землю, будуть зовсім іншими.

Так, нова редакція Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що посвідчення права власності на нерухоме майно (в т.ч. і земельні ділянки) здійснюється на підставі **свідоцтва про право власності на нерухоме майно**, головним завданням якого є підтвердження виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно. У свою чергу Земельний кодекс України передбачає, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (ст. 125). Свідоцтво про право власності на нерухоме майно видається фізичним та юридичним особам у разі набуття права на земельні ділянки у т.ч. у разі безоплатної передачі їм земельної ділянки із

земель державної чи комунальної власності за рішеннями органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування (приватизація земельної ділянки).

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно має бути підписаним державним реєстратором і засвідченим печаткою. Детальна процедура реєстрації прав про право власності на нерухоме майно передбачена Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Окрім вищенаведеного Закону із 1 січня 2013 року набула чинності також нова редакція Закону України «Про Державний земельний кадастр». Даний Закон у ч. 2 ст. 24 передбачає, що державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Реєстрація здійснюється державним кадастровим реєстратором, який має зареєструвати земельну ділянку протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації відповідної заяви особи, яка має бажання зареєструвати свою земельну ділянку.

Ч. 8 ст. 24 цього ж Закону передбачає, що на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику **безоплатно** видається **витяг з державного земельного кадастру про земельну ділянку**. При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки її має бути присвоєно кадастровий номер. Саме цей витяг і посвідчуватиме права на земельні ділянки.

Важливо звернути увагу на те, що у зв'язку із описаними законодавчими нововведеннями видання державних актів на право власності на земельну ділянку припиняється, однак, у той же час, державні акти видані до 1 січня 2013 року залишаються чинними і надалі посвідчуватимуть права на земельні ділянки.

*Підсумовуючи, варто зазначити, що нові редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Закону України про «Державний земельний кадастр» передбачають нові документи посвідчення прав на землю. Так, право власності, право постійного користування та право оренди на земельну ділянку виникає із моменту її державної реєстрації. З 1 січня 2013 року право власності та право користування на земельні ділянки посвідчуватимуться свідоцтвом про право власності на нерухоме майно та витягом з державного земельного кадастру про земельну ділянку (видається безкоштовно). У той же час державні акти на право власності на земельну ділянку видані до 1 січня 2013 року і надалі посвідчуватимуть відповідні права.*