**Змістовий модуль 4. Поняття про реєстрацію земельних ділянок. Значення державної реєстрації**

**Тема 6. Загальне поняття про реєстрацію земельних ділянок. Значення державної реєстрації земельних ділянок, землеволодінь, землекористувань.**

План

1. Ознайомлення з кадастровою системою оцінки земель.
2. [Реєстрація безпосередньо земельної ділянки](https://mvs.igov.org.ua/api/service/setAuthForURL?sURL=https%3A%2F%2Figov.org.ua%2Fservice%2F100%2Fgeneral) в Державному земельному кадастрі (послуга на порталі iGov.org.ua);
3. Реєстрація права власності на земельну ділянку у районній (міській) реєстраційній службі Укрдержреєстру.
4. Ознайомлення з кадастровою системою оцінки земель

**Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” № 1952-IV від 01 липня 2004 року.**  
  
Стаття 6. Система органів та суб’єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав.

1. Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;

2) суб’єкти державної реєстрації прав:

виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;

3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі – державні реєстратори).

2. Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

Нормативна база

[Конституція України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text)

[Цивільний кодекс України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15)

[Земельний кодекс України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14)

[Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text)

| Увага!!! З 24 лютого 2022 року відповідно до [Закону України "Про правовий режим воєнного стану"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text) в Україні введено режим воєнного стану!  [Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24.03.2022 № 2145-IX](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text) визначено особливості регулювання земельних відносин на час дії воєнного стану, серед яких, зокрема:  укладення, виконання, зміна, поновлення і припинення договорів оренди землі та набуття права оренди, суборенди земельних ділянок в Україні або окремих її місцевостях, у яких введено воєнний стан, здійснюється з урахуванням пунктів 27 і 28 розділу X "Перехідні положення" [Земельного кодексу України.](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text)  19 жовтня 2022 року Верховна Рада України ухвалила [Закон про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель (реєстр. №7636)](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text), відповідно до якого з 19 листопад 2022 :  припиняє свою дію норма Перехідних положень Земельного кодексу України щодо автоматичної пролонгації всіх договорів оренди земель сільськогосподарського призначення, які закінчилися в період воєнного стану;  автоматично пролонгованими на один рік (з дати закінчення строку дії договору) залишаються договори оренди земель сільськогосподарського призначення усіх форм власності, які закінчилися в період дії воєнного стану та до 18 листопада 2022 року (включно).  на всі договори оренди, у яких строк оренди закінчується з 19 листопада 2022 року більше не поширюється норма про їх автопролонгацію на один рік, отже їх припинення відбувається в загальному порядку;  відновлюється реєстрація прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, яка була зупинена через війну і зупинення Державного земельного кадастру;  відновлюються проведення земельних торгів з передачі у користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;  закріплюється право розміщення об’єктів виробництва біометану у складі сільськогосподарських комплексів на земельних ділянках сільськогосподарського призначення без зміни цільового призначення;  скасовується необхідність відшкодування втрат сільськогосподарського призначення у разі зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення;  встановлюється, що громадяни та юридичні особи, які одержали право постійного користування земельними ділянками державної та комунальної власності, але відповідно до Земельного кодексу України не можуть бути суб’єктами такого права, можуть викупити такі земельні ділянки із розстроченням платежу або отримати їх в оренду із визначеними умовами таких договорів  закріплюється на рівні закону право АТ «Укрзалізниця» здійснювати будівництво на земельних ділянках, які перебувають у неї у постійному користуванні, не лише за власні, а й за залучені кошти.  Окрім того, законом дозволили в умовах воєнного стану безоплатну приватизацію земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у приватній власності, а також земельних ділянок, які передані громадянам у користування до набрання чинності [Земельним кодексом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text). |
| --- |

Поняття власності на землю

[Статтею 79 Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n792) встановлено, що 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.

Конституцією України визначено, що кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

[Стаття 41 Конституції України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text) проголошує, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.

Власники земельних ділянок мають право:

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;

б) самостійно господарювати на землі;

в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;

г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об’єкти, а також інші корисні властивості землі;

ґ) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Власники земельних ділянок зобов’язані:

а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;

б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

е) дотримуватися правил добросусідства;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

Зміст права власності на землю

Змістом права власності в розумінні [Цивільного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15) є право володіння, користування та розпоряджання своїм майном. На зміст права власності не впливають місце проживання власника та місцезнаходження майна. Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

[Стаття 78 Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n792) змістом права власності на землю також визначає  право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Право власності на землю набувається та реалізується на підставі [Конституції України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text), [Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text), а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності [Земельним кодексом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text)), земельні ділянки не повертаються.

Форми та суб’єкти права власності на землю

Суб'єктами права власності на землю є:

громадяни та юридичні особи - на землі приватної власності;

територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, - на землі комунальної власності;

держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.

іноземці, особи без громадянства можуть набувати право власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону.

іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, встановлених законом.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

прийняття спадщини;

виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю)

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; викупу земельних ділянок, на яких розташовані об’єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; прийняття спадщини.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;

прийняття спадщини;

виникнення інших підстав, передбачених законом.

Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

1) громадяни України;

2) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;

3) територіальні громади;

4) держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

Землі комунальної власності

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

У комунальній власності перебувають:

усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

передачі їм земель державної власності;

відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;

прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною;

придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

виникнення інших підстав, передбачених законом.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до закону.

Землі державної власності

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених [Земельним кодексом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text)

Держава набуває права власності на землю у разі:

відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

прийняття спадщини;

передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;

конфіскації земельної ділянки.

Захист права власності на землю

Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю.

Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов’язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

а) визнання прав;

б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав;

в) визнання угоди недійсною;

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;

ґ) відшкодування заподіяних збитків.

Власника не може бути позбавлено права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених [Земельним кодексом](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text) та іншими законами України. У законодавчо встановлених випадках допускається викуп земельної ділянки для суспільних потреб, при цьому відшкодовується її вартість.

Органи виконавчої влади та місцевого самоврядування без рішення суду не мають права втручатися у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати не передбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження. Натомість ці органи несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

**3. Реєстрація права власності на земельну ділянку у районній (міській) реєстраційній службі Укрдержреєстру.**

**Реєстрація права на земельну ділянку в держреєстрі речових прав на нерухоме майно. Порядок 2024**

Зареєструвати власність чи інші права (оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис і т. і.) на землю можна через місцевий центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) або у нотаріуса. Саме після реєстрації в держреєстрі речових прав на нерухоме майно, виникає, змінюється чи припиняється відповідне право.

Важливо розуміти, що зареєструвати право можна лише на ділянку, якій вже присвоєно кадастровий номер. Якщо кадастровий номер ще не присвоєно, необхідно пройти через процедуру його присвоєння. Для цього перегляньте [порядок присвоєння кадастрового номера земельній ділянці](https://zemlevporyadnik.com.ua/prisvoyennya-kadastrovogo-nomeru-zemelniy-dilyantsi.html).

Для довідки. Правила реєстрації прав на нерухоме майно, у тому числі на земельну ділянку, визначені, зокрема [Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, яка набрала чинності з 01.01.2016 р.

Якщо згадати, то до 2013 року право власності на землю підтверджувалось [державним актом про право власності на земельну ділянку](https://zemlevporyadnik.com.ua/derzhavniy-akt-na-zemelnu-dilyanku.html), який можна було отримати в місцевому органі Держкомзему.

Сьогодні ж, після включення даних про земельну ділянку до державного земельного кадастру та отримання в місцевому управлінні Держгеокадастру [витягу з ДЗК](https://zemlevporyadnik.com.ua/zrazok-vitagu-z-dzk.html), необхідно звернутись до місцевого ЦНАПу чи нотаріуса для реєстрації вашого права на земельну ділянку. В ЦНАПі можна зареєструвати право власності, оренди, сервітут, суперфіцій, емфітевзис, обтяження на нерухоме майно тощо. Найпоширенішим випадком звичайно є саме реєстрація права власності на земельну ділянку, покроковий порядок зі зразками документів якої ми і розглянемо нижче.

**Покроковий порядок реєстрації права на земельну ділянку**

**1. Визначитись з органом реєстрації права.**

Спочатку необхідно визначитись зі зручним для Вас центром надання адміністративних послуг (ЦНАП) або нотаріусом, до яких можна звернутись щодо реєстрації. В ЦНАПі ви оплачуєте виключно адміністративний збір, проте там можуть бути черги. У нотаріуса навпаки – дорожче (адмінзбір + послуги нотаріуса), але все зручно і без черг.

Важливим є те, що зареєструвати право на земельну ділянку можна тільки в ЦНАПі чи у нотаріуса, які працюють в тій же області, де знаходиться земельна ділянка. Адреси місцевих ЦНАПів, яким слід подавати документи для реєстрації права власності на земельну ділянку можна знайти в інтернеті, наприклад ввівши запит в пошуковику "ЦНАП Борщагівської ОТГ".

**2. Підготувати та подати пакет документів.**

Далі необхідно підготувати пакет документів для подачі до місцевого ЦНАПу чи нотаріуса, який включатиме:

* [витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК)](https://zemlevporyadnik.com.ua/zrazok-vitagu-z-dzk.html);
* оригінал паспорту заявника;
* оригінал ідентифікаційного номеру;
* підтвердження оплати адміністративного збору (0,1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, станом на 2024 р. - це 302,80 грн.). Якщо ви реєструєте право на підставі держакту старого зразку, реєстрація має бути безкоштовною (п. 1 ч. 9 ст. 34 [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n365));
* документ - підстава виникнення права на ділянку (договір купівлі-продажу (дарування, міни і т.і.), рішення суду, рішення ОТГ про передачу ділянки у власність, свідоцтво про право на спадщину, тощо);
* довіреність, якщо документи подаються представником (нотаріально засвідчена);
* оригінал паспорту, ідентифікаційного номеру представника, якщо документи подаються представником.

Заява про реєстрацію права друкується держреєстратором або нотаріусом та підписується заявником на місці.

**3. Отримати готовий документ**

Загальний строк розгляду поданих державному реєстратору документів складає до 5 робочих днів (не календарних!). Зі спливом вказаного строку можна буде отримати від державного реєстратора [витяг з реєстру речових прав](https://zemlevporyadnik.com.ua/zrazok-vytyagu-z-derzhavnogo-reyestru-rechovih-prav.html).

Слід також зазначити, що ст. 34 [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#n365) надає можливість скоротити п'ятиденний строк до 2 днів, 24х та 2х годин, проте збір за реєстрацію права в таких випадках буде значно більшим.

Після реєстрації свого права в Державному реєстрі речових прав, ви станете повноправним власником земельної ділянки та в подальшому зможете розпорядитись нею за власним розсудом (в тому числі, продати, подарувати, обміняти, тощо).

Нагадаємо, що до 2016 р., за результатами реєстрації права можливо було отримати один з таких документів: [витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень](https://zemlevporyadnik.com.ua/zrazok-svidoctva-ta-vitagu-z-ukrderzhreestru.html); [свідоцтво з Державного реєстру прав](https://zemlevporyadnik.com.ua/zrazok-svidoctva-ta-vitagu-z-ukrderzhreestru.html) (тільки для новосформованих земельних ділянок, які надавались на підставі рішення місцевої ради/розпорядження держадміністрації/наказу обласного управління Держгеокадастру або заяви власника, в разі зміни цільового призначення чи поділу земельної ділянки).

Зараз можна отримати тільки [витяг про проведену державну реєстрацію прав](https://zemlevporyadnik.com.ua/zrazok-vytyagu-z-derzhavnogo-reyestru-rechovih-prav.html).

Перевірити, чи зареєстроване право в Державному реєстрі речових прав, можна скориставшись [офіційним електронним сервісом на сайті Міністерства юстиції України](https://online.minjust.gov.ua/login?return_url=/managers/services/asvp&to=/managers/services/extract).