**Змістовий модуль 5. Державний кадастровий реєстратор**

**Тема 8. Порядок проведення реєстрації. Відмова у державній реєстрації.**

**План**

1. Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру.
2. Подання державному кадастровому реєстратору заяви про державну реєстрацію земельної ділянки. Складання документації із землеустрою, її погодження у встановленому порядку. Прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування. Відкриття Поземельної книги на земельну ділянку
3. Державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів
4. Прийняття рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки
5. **Послідовність проведення державної реєстрації земельної ділянки відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру.**

**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).

Для того, щоб реалізувати гарантовані новим законодавством права, власникам землі потрібно здійснити такі кроки:

У ділянки повинен бути кадастровий номер.
Наявність номеру можна перевірити на  [Публічній кадастровій карті України](https://map.land.gov.ua/?cc=3461340.1719504707,6177585.367221659&z=6.5&l=kadastr&bl=ortho10k_all).

Якщо кадастрового номера немає, зверніться до розробника документації із землеустрою для виготовлення технічної документації щодо встановлення чи відновлення меж ділянки в натурі та зареєструйте ділянку в Державному земельному кадастрі. На підтвердження  реєстрації ділянки ій буде присвоєно кадастровий номер та надано витяг з ДЗК.

Зареєструйте право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, якщо до цього часу ви цього не зробили. Для реєстрації права зверніться до виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, нотаріуса чи ЦНАП: <https://my.gov.ua/info/servicecenters>

Для реєстрації права власності підготуйте документи:
витяг із Державного земельного кадастру;
копію й оригінал паспорта та ідентифікаційного номера;
підтвердження сплати адміністративного збору;
документ про права на ділянку (державний акт на право власності на землю, договори купівлі-продажу, дарування, міни, рішення суду, свідоцтво про право на спадщину);

Після реєстрації права власності на землю отримайте паперовий чи електронний витяг із Державного реєстру речових прав.
!!! Реєстрація права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та вказаний пакет документів зможе гарантувати вам право користування, володіння  та розпорядження земельною ділянкою й допоможе уникнути багатьох ризиків.

Зміст

* [1Нормативна база](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8#%D0%9D%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%B0_%D0%B1%D0%B0%D0%B7%D0%B0)
* [2Поняття](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8#%D0%9F%D0%BE%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%82%D1%8F)
* [3Отримання дозволу на розробку проєкту відведення земельної ділянки](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8#%D0%9E%D1%82%D1%80%D0%B8%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B4%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%BB%D1%83_%D0%BD%D0%B0_%D1%80%D0%BE%D0%B7%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BA%D1%83_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82%D1%83_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8)
* [4Виготовлення та погодження проекту відведення земельної ділянки](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8#%D0%92%D0%B8%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D1%82%D0%B0_%D0%BF%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8)
* [5Реєстрація земельної ділянки в кадастрі (ДЗК)](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8#%D0%A0%D0%B5%D1%94%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8_%D0%B2_%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%96_(%D0%94%D0%97%D0%9A))
* [6Затвердження проекту відведення земельної ділянки](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8#%D0%97%D0%B0%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8)
* [7Реєстрація права власності на земельну ділянку в реєстраційній службі Укрдержреєстру](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8#%D0%A0%D0%B5%D1%94%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0_%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%96_%D0%BD%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%83_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D1%83_%D0%B2_%D1%80%D0%B5%D1%94%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%86%D1%96%D0%B9%D0%BD%D1%96%D0%B9_%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B6%D0%B1%D1%96_%D0%A3%D0%BA%D1%80%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B6%D1%80%D0%B5%D1%94%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83)
* [8Судова практика](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8#%D0%A1%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0)

Нормативна база

* [Земельний кодекс України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1056)
* [Закон України "Про землеустрій"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15)
* [Законом України «Про державний земельний кадастр»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17)
* [Постанова Кабінету Міністрів України від 04 березня 2004 року № 266 "Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF)

Поняття

 У зв’язку із введенням в Україні воєнного стану, відведення земельної ділянки у власність (не в користування) на підставі рішення та проекту землеустрою заборонено. Зазначене обмеження буде переглянуто із припиненням воєнного стану в Україні. Відповідно, вказаний нижче порядок може бути актуальним тільки у випадку відведення ділянки в користування .

**Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки** — це землевпорядна документація, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування (оренди) на землю, при зміні цільового призначення землі та ін. Підставою для розробки проєкту землеустрою є заява замовника та дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування на розробку проєкту відведення.

Відповідно до ст. 50 [Закону України «Про землеустрій»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15) проєкт відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності на земельну ділянку.

Випадки розроблення та з чого складаються проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок

**Проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляється у таких випадках:**

* відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
* зміни цільового призначення земель;
* надання земельних ділянок в оренду із земель державної або комунальної власності;
* безкоштовної приватизації земельних ділянок громадянами;
* формування земельної ділянки як об’єкта цивільних прав;
* продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам;
* підготовки земельних ділянок до продажу на земельних торгах.

**Відповідно до ст. 50**[**Закону України «Про землеустрій»**](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n490)**проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:**

* пояснювальну записку;
* матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
* розрахунок розміру втрат лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
* розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
* перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
* кадастровий план земельної ділянки.

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб. Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

**Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб включають:**

* завдання на складання проекту землеустрою;
* пояснювальну записку;
* матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
* відомості про об’єкти [нерухомого](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8) майна, розташовані на земельних ділянках, якщо права власності на такі об’єкти зареєстровані;
* перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
* план організації території для містобудівних потреб;
* план меж зон обмежень у використанні земель (земельних ділянок);
* викопіювання з детального плану території.

**У разі формування земельної ділянки проект землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб також включає:**

* відомості про обчислення площі земельної ділянки;
* кадастровий план земельної ділянки;
* перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
* відомості про встановлені межові знаки;
* відомості про межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель, прибережних захисних смуг і пляжних зон (за наявності);
* матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

Ознайомитись з переліком документів для проектів землеустрою в різних вихах можна в ст.51-55 [Закону України "Про землеустрій"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15)

Отримання дозволу на розробку проєкту відведення земельної ділянки

Для отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки у власність необхідно звернутись з клопотанням (заявою) до однієї з таких організацій:

1. місцевої (сільської, міської) ради, якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту;
2. районної державної адміністрації, якщо земельна ділянка знаходиться поза межами населеного пункту;
3. обласного управління Держгеокадастру, якщо земельна ділянка поза межами населеного пункту та відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні (ст. 123 [Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1056)) .Одна з вказаних вище організацій зобов'язана розглянути заяву та прийняти рішення про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки. При цьому, до заяви необхідно також додати:

* викопіювання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території (є загальнодоступним та надається відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб);
* копію паспорту;
* копію ідентифікаційного номера.

Виготовлення та погодження проекту відведення земельної ділянки

Після отримання рішення (наказу, розпорядження) з дозволом на виготовлення проекту відведення земельної ділянки, Вам необхідно звернутись до відповідної землевпорядної організації, в штаті якої працюють сертифіковані інженери-землевпорядники та інженери-геодезисти, з метою розробки та організації погодження проекту землеустрою. Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт. Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджено [Постановою Кабінету міністрів України № 266 від 04.03.2004 року](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF).

[Відповідно до пункту г) ч.2 ст.28 Закону України "Про землеустрій"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n251), **максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.**

Погодження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому [Земельним кодексом України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1056), [Законом України "Про землеустрій](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n272)" .

*Розроблений землевпорядниками проект землеустрою підлягає погодженню в наступних організаціях:*

* місцеве управління Держгеокадастру;
* місцевий відділ архітектури та містобудування;
* інші організації (органи лісгоспу, водгоспу, охорони культурної спадщини, екології і т.і.) в окремих індивідуальних випадках.

Розробник подає на погодження до визначеного органу оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у випадках передбачених законом, завірені копії проекту. Відповідні органи, зобов’язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов’язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.
**Підставою для відмови у погодженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.** У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

У висновку про відмову погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, має бути надано вичерпний перелік недоліків проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розумний строк для усунення таких недоліків (який за письмовим проханням розробника проекту може бути продовжений)

Повторна відмова не позбавляє права розробника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки усунути недоліки проекту та подати його на погодження.

Реєстрація земельної ділянки в кадастрі (ДЗК)

Державні акти про право власності на земельну ділянку більше не видаються. З набранням чинності [Законом України «Про державний земельний кадастр»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17) тепер реєстрація права власності на земельну ділянку проходить **в два етапи:**

* реєстрація безпосередньо земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК);
* реєстрація права власності на земельну ділянку у районній (міській) реєстраційній службі Укрдержреєстру.

Для реєстрації земельної ділянки в земельному кадастрі (ДЗК), власник або його представник (наприклад, землевпорядна організація) подає місцевому державному кадастровому реєстратору (місцеве управління Держгеокадастру) наступні **документи:**

* заяву встановленого зразка;
* погоджений та затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
* спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл);
* квитанцію про оплату послуг реєстратора.

*Оплату за реєстрацію земельної ділянки в ДЗК скасовано*. В результаті реєстрації земельної ділянки у ДЗК, державний кадастровий реєстратор присвоює земельній ділянці кадастровий номер. Після отримання кадастрового номера необхідно отримати відповідний витяг із кадастру (ДЗК), який в подальшому буде підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку.

Затвердження проекту відведення земельної ділянки

Після отримання позитивних висновків щодо проекту відведення земельної ділянки від вищевказаних установ та організацій, необхідно звернутись до тієї ж місцевої ради (райдержадміністрації, обласного управління Держгеокадастру), яка надавала дозвіл на розробку проекту землеустрою та отримати рішення про затвердження проекту землеустрою. Вказана рада (інший орган) зобов’язана протягом 14 днів, після подання погодженого проекту землеустрою, прийняти рішення про його затвердження.

Єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено вищезазначеному порядку, а також відсутність відомості щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Жодних інших правових підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження норми [статті 118 Земельного кодексу України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n992) не містять.

Оскільки процес надання формальних відмов у затвердженні проекту землеустрою може тривати безкінечно, то в даному випадку єдиним правильним способом захисту порушеного права є зобов’язання органу, що виносив рішення про відмову у затвердженні проекту землеустрою, затвердити проект землеустрою. Така позиція повністю узгоджується з правовою позицією Верховного Суду України, який у своєму рішенні [від 16 вересня 2015 року у справі № 21-1465а15](https://www.viaduk.net/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/9FF4A3CA6AEA2E4EC2257EF3002BB388) вказав, що спосіб відновлення порушеного права має бути ефективним та таким, який виключає подальші протиправні рішення, дії чи бездіяльність суб’єкта владних повноважень, а у випадку невиконання, або неналежного виконання рішення не виникала б необхідність повторного звернення до суду, а здійснювалося примусове виконання рішення.

Реєстрація права власності на земельну ділянку в реєстраційній службі Укрдержреєстру

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності на земельну ділянку Вам необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки та подати наступний пакет документів:

* оригінал рішення місцевої ради про затвердження проєкту землеустрою;
* оригінал витягу з ДЗК про реєстрацію земельної ділянки;
* копія паспорту;
* копія ідентифікаційного номеру;
* квитанції про оплату послуг реєстрації.

В результаті реєстрації державним реєстратором права власності на земельну ділянку видається свідоцтво та витяг з Державного реєстру речових прав на [нерухоме майно](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E_%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE_%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8).