

9 ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

9.1 Загальні поняття про реєстрацію земельних ділянок

Реєстрація (лат. *registratio* - внесення до списку, переліку) - письмовий запис до реєстрів або спеціальних книг записів про особи, предмети, об'єкти, певні факти з метою обліку, надання їм законної сили тощо.

Статтею 202 Земельного кодексу України визначено, що державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного земельного кадастру в порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр» відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. Вона забезпечує дотримання принципів недоторканості земельного фонду країни й охорону прав власників та землекористувачів на надані їм в установленому порядку землі.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, яким є земельна ділянка, є, згідно ч. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на неї, та обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Технологічне та програмне забезпечення Державного земельного кадастру має забезпечувати інформаційну взаємодію з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр, для надання (у тому числі через Публічну кадастрову карту та витяги з Державного земельного кадастру про земельні ділянки) відомостей про ділянки надр, надані у користування відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами та гірничих відводів.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на

таку земельну ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;
- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);
- замовником технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі внесення до Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель масиву земель сільськогосподарського призначення відомостей про земельну ділянку, що входить до такого масиву).
- особи, визначені частиною першою статті 118 Земельного кодексу України, у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованої на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його спадкоємця.

9.2 Державний кадастровий реєстратор

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей у складі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів здійснюються державними кадастровими реєстраторами.

Механізм персоніфікації відповідальності посадових осіб, що здійснюють ведення державного земельного кадастру, шляхом визначення особливого правового статусу державного кадастрового реєстратора, що здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру і

надання відомостей із нього у складі центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальних органів.

Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем. Реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки. Під час виконання посадових обов'язків державні службовці діють у межах повноважень, визначених законодавством, та відповідно до посадових інструкцій. Доручення керівників, надані в межах їх повноважень, є обов'язковими до виконання підлеглими державними службовцями.

Державний кадастровий реєстратор здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей; перевіряє відповідність поданих документів вимогам законодавства; формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг; здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні; присвоює кадастрові номери земельним ділянкам; надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні; здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі; передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.

Державний кадастровий реєстратор здійснює державно-правову функцію щодо ведення Державного земельного кадастру. Для її розуміння, здійснення і вдосконалення важливо дослідження сутності принципу процесуальної самостійності реєстратора як суб'єкта земельно-кадастрової діяльності. Реєстратор є основним суб'єктом земельно-кадастрової діяльності тому, що він самостійно виконує основну кількість реєстраційних та інших процесуальних дій. Принцип процесуальної самостійності державного кадастрового реєстратора підкреслює певну значимість даного принципу для подальшого зміцнення законності та поліпшення всієї кадастрово-реєстраційної системи.

9.3 Порядок проведення реєстрації

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

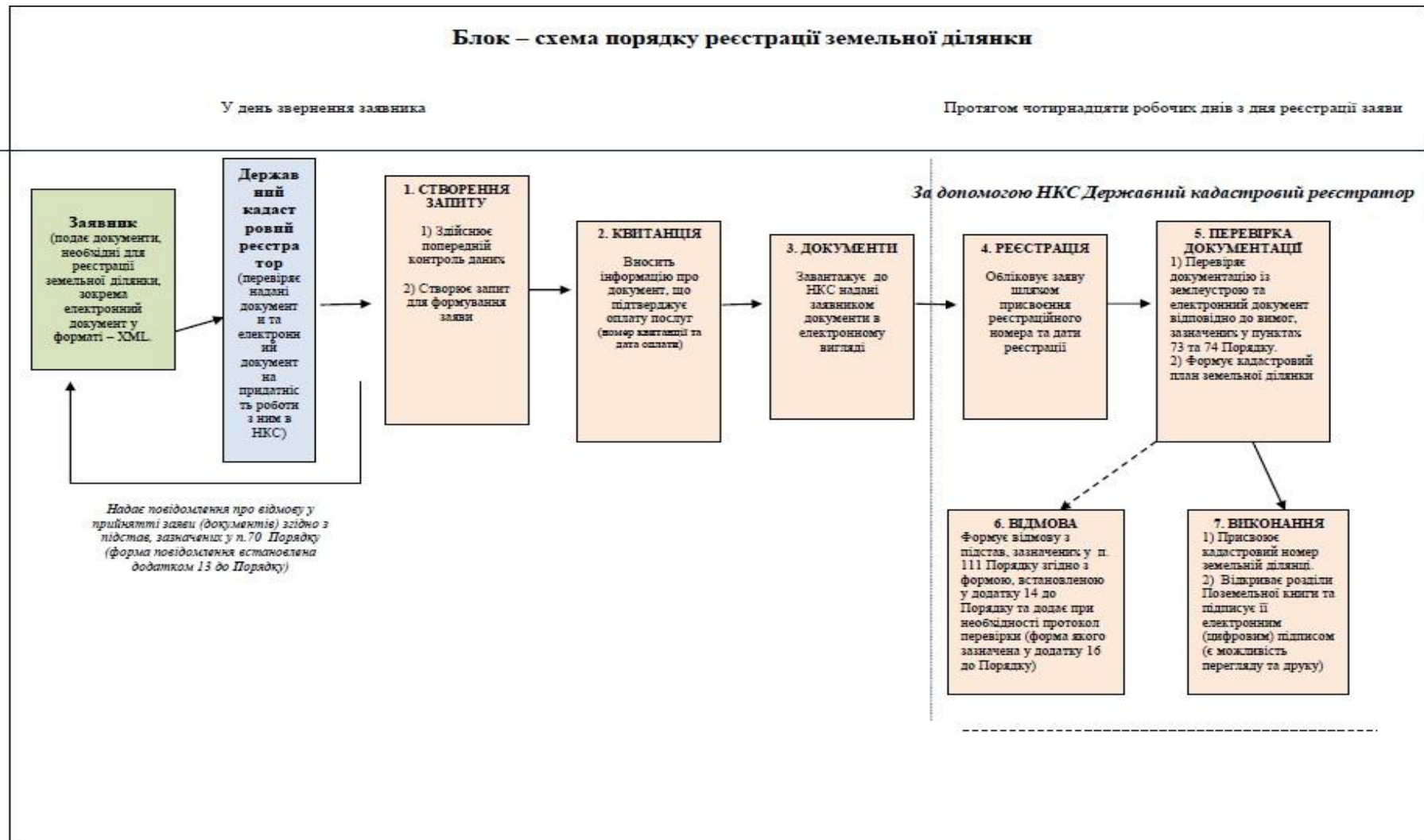


Рисунок 10.1 – Блок-схема порядку реєстрації земельної ділянки

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;

- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;

- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

- перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;

- за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

Підставою для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки є:

- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

- подання заявником документів, передбачених частиною четвертою цієї статті, не в повному обсязі;

- невідповідність поданих документів вимогам законодавства;

- знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

Головним документом, що підтверджує завершення державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Витяг містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки.

При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

- поділу чи об'єднання земельних ділянок;
- якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника;
- ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки.

У разі скасування державної реєстрації державний кадастровий реєстратор у десятиденний строк повідомляє про це особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельної ділянки, а в разі наявності зареєстрованих речових прав на неї – суб'єктів таких прав.

9.4 Поземельна книга

Поземельна книга - це документ, який є складовою частиною державного реєстру земель, містить відомості про земельну ділянку, обмеження на використання земельної ділянки, суб'єктів прав на земельну ділянку та правовстановлюючі документи, а також дані про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, її цільове призначення, склад земельних угідь.

Поземельна книга є власністю держави. Поземельна книга має формат А4 (210 x 297 міліметрів). Державний кадастровий реєстратор забезпечує зберігання Поземельної книги в паперовій формі у порядку, визначеному Мінагрополітики.

Відповідно ст. 25 Закону України «Про земельний кадастр» Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку:

- кадастровий номер;
- площа;
- місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця);
- склад угідь;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- нормативна грошова оцінка;
- відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;
- відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- дата державної реєстрації земельної ділянки;

- інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей;

- інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- дані про бонітування ґрунтів.

Форма Поземельної книги та порядок її ведення є єдиними на всій території України. Поземельна книга відкривається одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки. Дані для формування Поземельної книги вносяться до бази даних АС ДЗК після внесення записів до книги реєстрації. Відповідальність за формування та ведення поземельних книг покладається на осіб, які призначаються наказом оператора (реєстратора). Організація виготовлення та постачання поземельних книг покладається на адміністратора. Опис Поземельної книги затверджується Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Поземельна книга ведеться в паперовій та електронній (цифровій) формі. Оскільки ведення Державного земельного кадастру здійснюється у паперовій та електронній (цифровій) формі, то встановлені відповідні форми ведення Поземельної книги. Поземельна книга роздруковується на кожну земельну ділянку, що реєструється, як паперовий документ, що засвідчується печаткою державного кадастрового реєстратора та його особистим підписом, а також як електронний документ (файл), що має бути засвідчений електронним цифровим підписом державного кадастрового реєстратора.

Поземельна книга складається з титульного аркуша, аркуша змісту, реєстраційних карток, кадастрового плану, аркушів відомостей Поземельної книги.

Поземельна книга складається з 6 розділів:

Розділ 1. «Земельна ділянка. Загальні відомості», в якому вказується: кадастровий номер земельної ділянки, за яким реєструється; місцезнаходження земельної ділянки (адреса); цільове призначення; площа, гектарів; нормативна грошова оцінка; форма власності; прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості; відомості про: зміни запису; скасування запису; поновлення запису.

Розділ 2. «Кадастровий план земельної ділянки та експлікація земельних угідь». В даному розділі обов'язковим атрибутом якого, крім графічного зображення, є кадастровий номер земельної ділянки, опис суміжних меж, координати поворотних точок меж земельної ділянки та експлікація землі.

Розділ 3. «Земельна ділянка. Права власності, постійного користування», який складається з таблиці земельних ділянок.

Розділ 4. «Земельна ділянка. Оренда, суборенда» передбачає записи у таблиці: площа, що передана в оренду (суборенду), гектарів; характеристику орендаря (суборендаря); відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно.

Розділ 5. «Земельна ділянка. Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій, обмеження у використанні земельної ділянки» передбачає записи у таблиці: запис про виникнення земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про підставу встановлення обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про державну реєстрацію земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію; запис про державну реєстрацію змін (дострокового припинення) обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, що змінюється (достроково припиняється); відомості про державну реєстрацію змін (дострокового припинення) обмеження у використанні земельної ділянки; відомості про зміни, скасування та поновлення запису.

Записи до розділів Поземельної книги вносяться державною мовою. До Поземельної книги в паперовій формі долучаються всі документи, які стали підставою для внесення відомостей до неї.

Формування Поземельної книги:

1. Поземельна книга відкривається шляхом внесення кадастрового номеру земельної ділянки та дати відкриття Поземельної книги у відповідні поля на титульному аркуші та посвідчується підписом керівника оператора (реєстратора) і печаткою.

2. Поземельна книга закривається у випадках виділення, поділу або об'єднання земельних ділянок шляхом внесення дати закриття Поземельної книги у відповідне поле на титульному аркуші і посвідчується підписом керівника оператора (реєстратора) та печаткою.

Поземельна книга зберігається довічно, міститься у папці зі швидкозшивачем. Оформлення Поземельної книги має відповідати вимогам нормативної документації з діловодства (нумерація сторінок, печатка, відповідальний за ведення книги та інше).

Питання до самоперевірки

1. Що передбачає Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно?
2. Яка документація землеустрою є підставою для реєстрації земельної ділянки?
3. Які права та обов'язки державного кадастрового реєстратора?
4. Які документи подаються для державної реєстрації?
5. Які основні відомості містить Поземельна книга?
6. Коли откривається Поземельна книга?
7. З чого складається Поземельна книга?
8. З яких розділів складається Поземельна книга?
9. Які основні форми ведення Поземельної книги?
10. Коли закривається Поземельна книга?