

Васильєв Максим Андрійович,

аспірант 2 курсу навчання кафедри публічного управління і проектного менеджменту, ДЗВО «Університет менеджменту освіти» Національної академії педагогічних наук України, 04053, м. Київ, вул. Січових Стрільців, 52-А, тел.: (044) 484-01-98, e-mail: max110191@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-0602-2759>

ПИТАННЯ ВСТАНОВЛЕННЯ ФАКТІВ НАБУТТЯ І ПОСВІДЧЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ДЕРЖАВНОГО КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ЩО ЗДІЙСНЮЄТЬСЯ ШЛЯХОМ ПРОВЕДЕННЯ ПЕРЕВІРКИ

Анотація. Стаття присвячена розкриттю питання встановлення фактів набуття і посвідчення прав на земельні ділянки, яке є невід’ємною методичною складовою заходу державного контролю за використанням та охороною земель, що здійснюється шляхом проведення перевірки.

Оскільки порушене питання ще не було предметом наукового дослідження, у цій статті на основі аналізу системних взаємозв’язків у площині правового регулювання відносин набуття і посвідчення прав на земельні ділянки, що розглядається через призму завдань державного контролю за використанням та охороною земель, подається детальний аналіз аспектів його структури. Так, у ході осмислення зазначеного питання визначено етапи інституційного становлення системи державної реєстрації прав в Україні. У рамках цього процесу надано характеристику видів прав на земельні ділянки, а також підстав набуття прав на них, що встановлювалися кодифікованими актами земельного законодавства. Окреслено коло суб’єктів земельних правовідносин, що могли набувати права на земельні ділянки з підстав, встановлених кодифікованими актами земельного законодавства. Ідентифіковано юридичні факти, з настанням яких кодифіковані акти земельного законодавства пов’язували виникнення прав на земельну ділянку.

У частині аспекту посвідчення прав на земельні ділянки встановлено форми такого посвідчення/оформлення, типи документів, що посвідчували права на земельну ділянку, які підлягали обов’язковій державній реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення до 01.01.2013 р. та форми їх державної реєстрації. Для оптимізації пошуково-аналітичних операцій під час проведення перевірки, розроблено матрицю співвідношення типів документів, що посвідчували права на земельну ділянку із видами цільового призначення земель (земельних ділянок) за суб’єктами земельних правовідносин, що могли набувати землі (земельні ділянки) у власність/користування до 01.01.2013 р. Додатково висвітлено особливості трансформації механізму державної реєстрації прав після 01.01.2013 р.

Ідея цієї статті полягає в тому, що за відсутності роз'яснювальної роботи зі сторони компетентного контролюючого державного органу, обране питання має істотне практичне значення: для власників землі та землекористувачів (особливо тих, що мають великий земельний банк) – як стимул щодо вжиття дій, спрямованих на дотримання законності у частині підтвердження прав на конкретну земельну ділянку; для уповноважених осіб компетентного контролюючого органу – як орієнтир щодо забезпечення уніфікованого підходу із всебічного вивчення і врахування юридичних фактів, що мали місце при набутті і посвідченні прав на земельні ділянки під час проведення заходів державного контролю.

Ключові слова: земельна ділянка, набуття прав, посвідчення прав, державний контроль, використання земель, землі сільськогосподарського призначення, перевірка.

Vasyliev Maksym Andriiovych,

graduate student of the 2th year of study of the Department of Public Administration and Project Management, State Institution of Higher Education University of educational management National Academy of Educational Sciences of Ukraine, 04053, Kyiv, Sichovych Striltsiv, 52-A, tel.: (044) 484-01-98, <https://orcid.org/0000-0002-0602-2759>

THE ISSUE OF ESTABLISHING THE FACTS OF ACQUISITION AND CERTIFICATION OF RIGHTS TO LAND PLOTS FOR THE PURPOSES OF STATE CONTROL OF THE USE AND PROTECTION OF AGRICULTURAL LANDS, THAT IS MADE THROUGH AN INSPECTION

Abstract. The article is devoted to the disclosure of the issue of establishing the facts of acquisition and certification of rights to land plots, which is an integral methodological component of the measure of state control over the use and protection of land, which is carried out by conducting an inspection.

Since the raised issue has not yet been the subject of scientific research, in this article, based on the analysis of systemic interrelationships in the field of legal regulation of relations of acquisition and certification of rights to land plots, which is considered through the prism of the tasks of state control over the use and protection of land, a detailed analysis of its aspects is presented structures. Thus, in the process of understanding the mentioned issue, the stages of the institutional formation of the system of state registration of rights in Ukraine were determined. As part of this process, a description of the types of rights to land plots, as well as the grounds for acquiring rights to them, established by codified acts of land legislation, was provided. The circle of subjects of land legal relations that could acquire rights to land plots on the grounds established by codified acts of land legislation is outlined. Legal facts were identified, with the occurrence of which the codified acts of land legislation linked the emergence of rights to a land plot.

In the part of the aspect of the certificate of rights to land plots, the forms of such a certificate/registration, the types of documents certifying the rights to land (land plot), which were subject to mandatory state registration in accordance with the legislation in force at the time of their occurrence until 01.01.2013, are established and forms of

their state registration. In order to optimize search and analytical operations during the inspection, a matrix of the ratio of the types of documents certifying the rights to land (land plot) with the types of purposeful use of land (land plots) by subjects of land legal relations that could acquire land (land plots) was developed in ownership/use until 01.01.2013. Additionally, the features of the transformation of the mechanism of state registration of rights after 01.01.2013 are highlighted.

The idea of this article is that in the absence of explanatory work from the competent regulatory state body, the chosen question has a significant practical meaning: for land owners and land users (especially those with a large land bank) – as an incentive to take action, aimed at compliance with legality in terms of confirming rights to a specific land plot; for the authorized persons of the competent control body – as a guideline for ensuring a unified approach to the comprehensive study and consideration of legal facts that took place during the acquisition and certification of rights to land plots during state control measures.

Key words: acquisition of rights to land, certification of rights to land, state control, land use, agricultural land, inspection.

Постановка проблеми. Формула, закладена у Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду, затвердженої постановою Верховної Ради України від 31.10.1991 р. № 1767-ХІІ передбачала, що приватизація землі полягає у передачі громадянам України земельних ділянок у власність, уможливила в подальшому їх оборотоздатність як об'єктів цивільних прав [1].

Згодом ст.ст. 14, 41 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. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом [2].

Із запровадженням з 30.01.1992 р. приватної форми власності на землю та по мірі формування і удосконалення законодавства, земельні ділянки визнані річчю (майном), права на які набуваються і посвідчуються виключ-

но з підстав, встановлених законом. Крім того, земельні ділянки стали не тільки повноцінним об'єктом цивільних прав, але і об'єктом державного обліку та контролю.

Однак, попри наявність очевидного прогресу останнього десятиліття, який відбувся у просторі регулювання земельних відносин, завдяки розвитку цифрових технологій, що забезпечили функціонування Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Національної інфраструктури геопросторових даних, інших державних інформаційних ресурсів, – сфера державного контролю за використанням та охороною земель, як частина державного регулювального механізму, залишається явним аутсайдером. Не вдаючись до загальної оцінки стану системи державного управління у відповідній сфері, необхідно звернути увагу на наявність численних невирішених проблем науково-методичного характеру, серед яких, наприклад, нерозвиненість методичних засад заходів державного контролю в умовах

тривалої відсутності нормативно за-твердженої процедури таких заходів.

Враховуючи ситуацію що склалася, потреба у проведенні наукових досліджень, які стосуються розв'язання означеної проблеми набуває особливої гостроти, оскільки від ступеня її вирішення безпосередньо залежить законність дій контролюючих суб'єктів, їх репутація та рівень компетентності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. За результатами здійснення бібліографічного аналізу відкритих джерел інформації, наукових публікацій, присвячених обраній тематиці дослідження не виявлено.

Мета статті – на основі системного аналізу нормативно-правової бази, розкрити особливості встановлення фактів набуття і посвідчення прав на земельні ділянки для цілей державного контролю за використанням та охороною земель сільськогосподарського призначення як центрального питання заходу державного контролю – перевірки.

Виклад основного матеріалу. Діючими нормами ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р., ч. 4 ст. 373 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р. встановлено, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами, та може використовуватися її власником на свій розсуд відповідно до цільового призначення. Крім того, ст.ст. 181, 182 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р. земельні ділянки віднесені до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) права на які підлягають державній реєстрації [3, 4].

Згідно з п. 1) ч. 1 ст. 2, ч. 1 ст. 5 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (у редакції Закону України від 26.11.2015 р. № 834-VIII) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Земельні ділянки є нерухомих майном, на яке здійснюється державна реєстрація речових прав [5].

Існуюча система державної реєстрації прав в Україні пройшла тривалий і важкий шлях інституційного становлення. За весь час незалежності механізми і порядок державної реєстрації прав на земельні ділянки, форми документів, що підтверджували факт визнання державою відповідних прав зазнавали систематичних трансформацій, а повноваження у цій сфері належали до компетенції різних державних органів. Хронологічно, період розвитку системи державної реєстрації прав на земельні ділянки поділяється на два етапи:

- з 26.11.1991 р. по 01.01.2013 р. – діяв механізм державної реєстрації документів, що посвідчували право на земельну ділянку, як складової Державного реєстру земель. У цей час повноваження щодо державної реєстрації документів мали: місцеві Ради народних депутатів, місцеві державні адміністрації, місцеві державні органи земельних ресурсів, органи та підприємства, що входили до сфери управління Держкомзему;

- з 01.01.2013 р. – з дати набрання чинності Закону України від

01.07.2004 р. № 1952-IV (у редакції Закону України від 11.02.2010 р. № 1878-VI; згодом – у редакції Закону України від 26.11.2015 р. № 834-VIII) діє сучасний механізм державної реєстрації прав на всі об'єкти нерухомого майна, в тому числі – на земельні ділянки у системі та в порядку державної реєстрації, встановленої цим законом. У цей час повноваження щодо державної реєстрації прав здійснювали: Міністерство юстиції України, Державна реєстраційна служба України, виконавчі органи місцевих рад, місцеві державні адміністрації.

Зазначена обставина обов'язково враховується у ході здійснення перевірки, оскільки кожний етап має свої характерні особливості правового регулювання, що діяли на час здійснення державної реєстрації документів/прав на конкретну земельну ділянку.

Крім того важливо розуміти, що незалежно від етапу державна реєстрація документів/прав завжди є останньою стадією процесу набуття прав на земельні ділянки з підстав, встановлених основними актами земельного законодавства – Земельним кодексом УРСР від 18.12.1990 р., Земельним кодексом України від 13.03.1992 р., Земельним кодексом України від 25.10.2001 р. (табл. 1).

В умовах розгортання земельної реформи, започаткованої у 1991 р., в Україні на засадах демонополізації та розвитку конкурентоздатності суб'єктів господарювання, роздержавлення раніше монолітного державного земельного фонду, відбувається розбудова багатоукладної, соціальноорієнтованої економіки із запровадженням ринкових відносин в аграрному виробництві. Держава визнала поруч із державною, також приватну й колективну, а згодом і комунальну форми власності на землю. Зміст земельних правовідносин зазнавав постійних трансформацій, що вимагало введення нових видів похідних речових прав (сервітут, суперфіцій, емфітевзис), раніше невідомих радянській правовій системі (табл. 2).

Таблиця 1

Підстави набуття прав на земельні ділянки, встановлені кодифікованими актами земельного законодавства України

Перелік підстав набуття прав на земельну ділянку	Згідно із Земельним кодексом УРСР від 18.12.1990 р.	Згідно із Земельним кодексом України від 13.03.1992 р.	Згідно із Земельним кодексом України від 25.10.2001 р.
Рішення органу місцевого самоврядування	+	+	+
Рішення органу виконавчої влади	-	-	+
Цивільно-правовий договір	-	+	+
Свідоцтво про право на спадщину	+	+	+
Рішення суду	+	+	+

Джерело: складено автором на основі [3, 6].

**Права на земельні ділянки, що визнавалися державою
у ході земельної реформи в Україні**

Земельний кодекс УРСР від 18.12.1990 р.					
Правові титули користування в умовах існування єдиної державної форми власності на землю					
<i>право довічного успадкованого володіння землею</i>		<i>право постійного володіння землею</i>		<i>право постійного користування землею</i>	
<i>право оренди землі</i>					
Земельний кодекс України від 13.03.1992 р.					
Правові титули власності			Правові титули користування		
<i>право колективної власності на землю</i>	<i>право приватної власності на землю</i>		<i>право державної власності на землю</i>	<i>право тимчасового користування землею</i>	<i>право постійного користування землею</i>
<i>право оренди землі</i>					
Земельний кодекс України від 25.10.2001 р.					
Правові титули власності (основні речові права)			Правові титули користування (речові права, похідні від права власності)		
<i>право власності на землю</i>	<i>приватна</i>	<i>державна</i>	<i>комунальна</i>	<i>право постійного користування землею</i>	<i>право оренди землі</i>
				<i>право земельного сервітуту</i>	<i>право суперфіцію</i>
					<i>право емфітевзису</i>

Джерело: складено автором на основі [3, 6].

Наступним кроком у ході перевірки є встановлення суб'єктного складу учасників земельних правовідносин, що набули права на землю з підстав, передбачених кодифікованими актами земельного законодавства.

Необхідно прийняти до уваги, що з удосконаленням правового регулювання земельних правовідносин постійно розширювався перелік суб'єктів, які могли набувати земельні ділянки у власність або користування на правах:

З 15.03.1991 р. по 16.05.1992 р.:

- - **довічного успадкованого володіння** – громадяни Української РСР

для: ведення селянського (фермерського господарства), ведення особистого підсобного господарства, садівництва;

- - **постійного володіння землею** – колгоспи, радгоспи, інші державні, кооперативні, громадські підприємства, установи і організації, релігійні організації для ведення сільського господарства;

- - **постійного користування землею** – громадяни Української РСР для городництва, сінокошення і випасання худоби;

- **оренди землі** – громадяни Української РСР для ведення селянського (фермерського господарства).

З 16.05.1992 р. по 01.01.2002 р.:

- **колективної власності на землю** – колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств для сільськогосподарського використання;

- **приватної власності на землю** – громадяни України для: ведення селянського (фермерського господарства), ведення особистого підсобного господарства, садівництва;

- **тимчасового користування землею** – громадяни України для: ведення селянського (фермерського господарства), городництва, сінокошіння і випасання худоби;

- **постійного користування землею** – громадяни України для: ведення селянського (фермерського господарства), ведення особистого підсобного господарства;

- **оренди землі** – громадяни України для городництва, сінокошіння і випасання худоби.

З 01.01.2002 р.:

- **приватної власності на землю** – громадяни та юридичні особи України для: ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства;

- **постійного користування землею** – юридичні особи України для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства, надання по-

слуг у сільському господарстві, іншого сільськогосподарського призначення;

- **оренди землі** – громадяни та юридичні особи України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства, ведення підсобного сільського господарства, колективного садівництва, городництва, сінокошіння і випасання худоби, розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;

- **сервітуту, суперфіцію, емфітевзису** – будь-який суб'єкт земельних правовідносин та незалежно від виду цільового призначення земельної ділянки (її частини), на яку поширюється право сервітуту, суперфіцію, емфітевзису.

Ключовим у процедурі набуття прав на земельну ділянку неодмінно вважається момент виникнення права, а також юридичні факти, які детермінують настання цього моменту (табл. 3). Встановлення таких фактів у ході перевірки заслуговує на особливу увагу, оскільки у разі їх відсутності, якщо особа приступила до використання земельної ділянки, її дії міститимуть ознаки самовільного зайняття цієї земельної ділянки.

Остаточою до 01.01.2013 р. процедура набуття прав на землю (земельну ділянку) завершувалася з видачею зареєстрованого у встановленому порядку документа, що посвідчував відповідне право, а після 01.01.2013 р. – з моменту державної реєстрації права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (табл. 4).

Юридичні факти, з настанням яких кодифіковані акти земельного законодавства України пов'язують виникнення прав на земельні ділянки

Норми, що визначали факти, з настанням яких виникали права на землю, закріплені у	Юридичні факти, з настанням яких закон пов'язував виникнення прав на землю (земельну ділянку)	Період дії відповідних норм права
ст. 22 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.	Після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує це право	До 01.01.2013 р.
ст. 22 Земельного кодексу України від 13.03.1992 р.		
ст. 125 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р.	Після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації	Після 01.01.2013 р.
ст. 125 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. (у редакції ЗУ від 05.03.2009 р. № 1066-VI)	З моменту державної реєстрації права власності на земельну ділянку, а також права постійного користування та права оренди земельної ділянки	

Джерело: складено автором на основі [3, 6].

Форми посвідчення/оформлення прав на земельні ділянки, встановлені кодифікованими актами земельного законодавства України

Норми, що встановлювали форму посвідчення/оформлення прав на землю, закріплені у	Форма посвідчення/оформлення прав на землю (земельну ділянку)	Період дії відповідних норм права
ст. 23 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.	Право володіння або право постійного користування землею посвідчується державними актами . Право тимчасового користування землею (в тому числі і на умовах оренди) оформляється договором	До 01.01.2013 р.
ст. 23 Земельного кодексу України від 13.03.1992 р.		

ст. 126 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р.	Право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державними актами . Право оренди землі оформляється договором , який реєструється відповідно до закону	
ст. 126 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. (у редакції ЗУ від 05.03.2009 р. № 1066-VI)	Право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом . Право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується: цивільно-правовою угодою, свідоцтвом про право на спадщину . Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою. Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону	
ст. 126 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. (у редакції ЗУ від 07.07.2011 р. № 3613-VI)	Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	Після 01.01.2013 р.

Джерело: складено автором на основі [3, 6].

Для запобігання можливим непорозумінням, що можуть виникнути при дослідженні обставин, які підлягають встановленню під час перевірки до відома приймаються норми п. 10 Розділу VII Прикінцеві та перехідні положення Закону України від 07.07.2011 р. № 3613-VI, де закріплено правило про те, що документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набрання чинності цим Законом (до 01.01.2013 р.), є дійсними [7]. Вони застосовуються у системному взаємозв'язку із нормами ч. 3 ст. 3 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (у редакції Закону України

від 26.11.2015 р. № 834-VIII), які проголошують, що речові права на нерухоме майно, що виникли до 01.01.2013 р., визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації [5].

Оскільки документи, що посвідчували права на землю (земельну ділянку), підлягали обов'язковій державній реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення (табл. 5, 6), такі права визнаються дійсними, а наявність у суб'єкта земельних

правовідносин деяких з них, є підставою для державної реєстрації прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до п. 8) ч. 1 ст. 27 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (у редакції Закону України від 26.11.2015 р. № 834-VIII). Слід мати на увазі, що за наявності таких документів у розпорядженні суб'єктів земельних правовідносин, можуть мати місце випадки, коли дії щодо оформлення речових прав у відповідності до цього закону не вчиняються.

У кожному конкретному випадку при дослідженні обставин, які підлягають встановленню під час розгляду контрольного питання не буде зайвим звернутися до Методичних рекомендацій щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства, схвалених рішенням колегії Державної реєстраційної служби України 28.11.2012 р. (Протокол № 2) [8].

Таблиця 5

Типи документів, що посвідчували права на земельні ділянки, які підлягали обов'язковій державній реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення до 01.01.2013 р.

На підставі ст.ст. 23, 24 Земельного кодексу України від 18.12.1990 р.	<i>Постановою Верховної Ради Української РСР від 27.03.1991 р. № 889-XII затверджено форми</i>	1	Державного акта на право довічного успадкованого володіння землею
		2	Державного акта на право постійного володіння землею
		3	Державного акта на право постійного користування землею
	<i>Постановою Ради Міністрів Української РСР від 10.04.1991 р. № 90 затверджено форму</i>	4	Договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)
На підставі ст.ст. 23, 24 Земельного кодексу України від 13.03.1992 р.	<i>Постановою Верховної Ради України від 13.03.1992 р. № 2201-XII затверджено форми</i>	5	Державного акта на право колективної власності на землю
		6	Державного акта на право приватної власності на землю
		7	Державного акта на право постійного користування землею
	<i>Постановою Кабінету Міністрів України від 17.03.1993 р. № 197 затверджено форму</i>	8	Договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)

На підставі ст. 126 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р.	<i>Постановою Кабінету Міністрів Укра- їни від 02.04.2002 р. № 449 затвер- джено форми</i>	9	Державного акту на право власності на земельну ділянку
		10	Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою
	<i>Постановою Ка- бінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 затвер- джено форму</i>	11	Типового договору оренди землі

Джерело: складено автором на основі [3, 6, 9-14].

Таблиця 6

Форми державної реєстрації документів, що посвідчували права на земельні ділянки, які підлягали обов'язковій державній реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення до 01.01.2013 р.

Форма державної реєстрації	Органи, уповноважені здійснювати державну реєстрацію документів, що посвідчували право на земельну ділянку	Нормативний акт, що встановлював порядок та форму державної реєстрації
Книга записів державних актів на право довічного успадкованого володіння землею	Сільські, селищні, районні, міські Ради народних депутатів	Інструкція, затверджена Держкомземом 26.11.1991 р.
Книга записів державних актів на право постійного володіння землею		
Книга записів державних актів на право постійного користування землею		
Книга реєстрації договорів на право тимчасового користування землею		
Книга записів (реєстрації) державних актів на право колективної власності на землю		
Книга записів (реєстрації) державних актів на право приватної власності на землю		
Книга записів (реєстрації) державних актів на право постійного користування землею		
Книга реєстрації договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)		
Книзі записів (реєстрації) державних актів на право приватної власності на землю	Районні, міські, селищні, сільські ради	Інструкція, затверджена наказом Держкомзему від 15.04.1993 р. № 28

Книга записів (реєстрації) державних актів на право колективної власності на землю		Інструкція, затверджена наказом Держкомзему від 04.05.1999 р. № 43
Книга записів (реєстрації) державних актів на право постійного користування землею		
Книга реєстрації договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди)	Виконавчі органи міських, селищних, сільських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації	
Книга записів (реєстрації) державних актів на право власності на землю громадян	Районні, міські, селищні, сільські ради	Вказівка Держкомзему від 01.08.2002 р. № 24
Книга записів (реєстрації) державних актів на право власності на землю юридичних осіб		
Книга записів (реєстрації) державних актів на право постійного користування землею		
Книга записів державної реєстрації договорів оренди землі	Виконавчі органи міських, селищних, сільських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації	
Книга записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі. Розділ 1. Записи державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку фізичних осіб	Територіальні органи Держкомзему/ Держземагентства – у паперовому вигляді	Тимчасовий порядок, затверджений наказом Держкомзему від 02.07.2003 р. № 174 Порядок, затверджений постановою КМУ від 09.09.2009 р. № 1021
Книга записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі. Розділ 2. Записи державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку юридичних осіб	Структурні підрозділи ДП «Центр державного земельного кадастру» в районах, містах обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення, м. Києві та Севастополі – в електронному вигляді	
Книга записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі. Розділ 3. Записи державної реєстрації державних актів на право постійного користування земельною ділянкою		

Джерело: складено автором на основі [15].

Ефективність заходу державного контролю у багатьох випадках залежить від витрат часу, необхідного для пошуку та опрацювання комплексу документів, що підтверджують легальність використання площ землі, яка сукупно становить загальну площу землекористування певного суб'єкта господарювання, особливо якщо за критерієм використовуваної площі, ризик настання негативних наслідків від провадження господарської діяльності належить до високого ступеня (показник критерію – від 5000 га).

Оптимізації часу сприятиме матриця, що містить співвідношення типів документів, що посвідчували права на земельні ділянки із видами цільового призначення земель за суб'єктами земельних правовідносин, що могли набувати землі (земельні ділянки) у власність/користування до 01.01.2013 р (табл. 7). За її допомогою, особи, уповноважені на проведення заходу державного контролю матимуть можливість більш оперативно встановлювати потрібний підтверджуючий документ.

Таблиця 7

Матриця співвідношення типів документів, що посвідчували права на земельні ділянки із видами цільового призначення земель за суб'єктами земельних правовідносин, що могли набувати земельні ділянки у власність/користування до 01.01.2013 р.

Код виду цільового призначення за УКЦВЗ/КВЦПЗ	Типи документів, що посвідчували права на землю (земельну ділянку) згідно із таблицею 5										
	Форми документів 1991 р.				Форми документів 1992/93 рр.				Форми документів 2002/04 рр.		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.1/1.2/01.01					ЮО			ФО/ЮО	ФО		ФО/ЮО
1.5/2.5/01.02	ФО			ФО		ФО	ФО	ФО	ФО		ФО/ЮО
1.2/2.2/2.4/01.03	ФО					ФО	ФО		ФО		ФО/ЮО
1.4/2.2/2.4/01.04		ЮО	ЮО	ЮО				ЮО	ЮО		ЮО
1.2/2.2/01.05	ФО					ФО			ФО		ФО
1.2/2.2/01.06			ЮО		ЮО		ЮО				
1.2/2.2/01.07			ФО	ФО				ФО			ФО
1.2/2.2/01.08			ФО	ФО				ФО			ФО
1.3/2.3/01.09		ЮО					ЮО			ЮО	
1.3/2.3/01.10		ЮО					ЮО			ЮО	
1.6/2.6/01.11	ФО							ЮО		ЮО	
01.12/01.12									ЮО	ЮО	ЮО
1.7/2.7/01.13							ЮО	ЮО		ЮО	ЮО

Примітка: ФО – фізична особа; ЮО – юридична особа

Джерело: складено автором на основі [9-14, 16, 17].

Досить поширеною є ситуація, коли при переході права на земельну ділянку на підставі цивільно-правової угоди, рішення суду або у порядку спадкування у період до 01.01.2013 р. набувач права з якихось причин не здійснив дій щодо його посвідчення та не отримав відповідний документ.

Подібну бездіяльність особи не можна вважати прийнятною, однак за наявності у неї примірника документа, що підтверджує факт переходу такого права, використання земельної ділянки буде правомірним. Ця особа в принципі наділена можливістю в подальшому здійснити державну реєстрацію свого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на умовах, передбачених абз. 2 ч. 1 ст. 29 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (у редакції Закону України від 26.11.2015 р. № 834-VIII). До відома у цьому питанні варто прийняти листи Державної реєстраційної служби України від 14.01.2013 № 07-06-15-13 та від 06.08.2013 № 2950/05-15-13.

З набранням чинності з 01.01.2013 р. Законів України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (у редакції Закону України від 11.02.2010 р. № 1878-VI та від 07.07.2011 р. № 3613-VI) порядок посвідчення прав на земельні ділянки зазнав суттєвих змін. Відтепер посвідчення прав на земельні ділянки, що сформовані як об'єкти цивільних прав, у випадках передбачених ч. 2 ст. 79-1 Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. відбувається шляхом оформлення таких прав відповідно до Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (у редакції Закону України від 11.02.2010 р. № 1878-VI; згодом – у редакції Закону України від 26.11.2015 р. № 834-VIII).

За період з 01.01.2013 р. по 01.01.2022 р. механізм державної реєстрації прав у зв'язку з розвитком політики цифровізації та спрощенням процедури також зазнавав значної трансформації (табл. 8).

Таблиця 8

Основні особливості трансформації механізму державної реєстрації прав за період з 01.01.2013 р. по 01.01.2022 р.

Норми, які визначали документи, що видавалися за результатами державної реєстрації прав	Органи, уповноважені здійснювати державну реєстрацію прав	Назва документа, що видавався за результатами державної реєстрації прав	Період у який видавався документ	Офіційні роз'яснення щодо застосування норм закону
ст. 18 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (у редакції Закону України від 11.02.2010 р. № 1878-VI)	органи державної реєстрації прав, утворені Міністерством юстиції України в установленому законодавством порядку	Свідоцтво про право власності на нерухоме майно	з 01.01.2013 р. по 01.01.2016 р.	Лист Державної реєстраційної служби України від 14.01.2013 р. № 07-06-15-13

<p>ст. 21 Закону України від 01.07.2004 р. № 1952-IV (редакції Закону України від 26.11.2015 р. № 834-VIII</p>	<p>виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у м. Києві та Севастополі державні адміністрації; акредитовані суб'єкти (до 02.11.2019 р.); державні реєстратори прав на нерухоме майно</p>	<p>Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав</p>	<p>3 01.01.2016 р.</p>	<p>Лист Міністерства юстиції України від 16.01.2016 р. № 308/8/32-16</p>
--	--	---	----------------------------	--

Джерело: складено автором на основі [5].

Висновки. Отже, відповідь на питання щодо наявності державної реєстрації прав на земельну ділянку не завжди може бути очевидною та однозначною, як здається на перший погляд. Від того, наскільки ця відповідь буде обґрунтована з позицій належності, допустимості, достовірності та достатності інформації про обставини, що мають істотне значення як от обставини набуття прав на земельну ділянку, момент виникнення цих прав, форма їх посвідчення/оформлення, форма документа, що підтверджує факт посвідчення/оформлення прав буде прямо залежати законність і справедливність рішення компетентного контролюючого органу щодо підконтрольного суб'єкта, наприклад щодо притягнення його до адміністративної відповідальності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про Концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1767-12#Text> (дата звернення: 10.07.2022).

2. Конституція України [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 10.07.2022).

3. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 10.07.2022).

4. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 10.07.2022).

5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 10.07.2022).

6. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19901218#Text> (дата звернення: 12.07.2022).

7. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 12.07.2022).

8. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n_002835-12#Text (дата звернення: 13.07.2022).

9. Про форми державних актів на право володіння або користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-12#Text> (дата звернення: 14.07.2022).

10. Про форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/90-91-п#Text> (дата звернення: 14.07.2022).

11. Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2201-12#Text> (дата звернення: 14.07.2022).

12. Про форму договору на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/197-93-п#Text> (дата звернення: 14.07.2022).

13. Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/449-2002-п#Text> (дата звернення: 14.07.2022).

14. Про затвердження Типового договору оренди землі [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-п#Text> (дата звернення: 14.07.2022).

gov.ua/laws/show/220-2004-п#Text (дата звернення: 14.07.2022).

15. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів № 336 від 28.08.2008 «Про створення та використання єдиного реєстру записів у книгах реєстрації» [Електронний ресурс] / ZakonOnline // Аналітично-правова система ZakonOnline. – Режим доступу: https://zakononline.com.ua/documents/show/61430__61430 (дата звернення: 16.07.2022).

16. Український класифікатор цільового використання землі [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1205219-98#Text> (дата звернення: 17.07.2022).

17. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель [Електронний ресурс] // Офіційний веб-портал парламенту України. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> (дата звернення: 17.07.2022).

REFERENCES:

1. Pro Kontseptsiuu rozderzhavleniia i pryvatyzatsii pidpriemstv, zemli ta zhytlovoho fondu [On the concept of denationalization and privatization of enterprises, land and housing stock]. (1991, October 31). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1767-12#Text> [in Ukrainian]

2. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine]. (1996, June 28). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> [in Ukrainian]

3. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. (2001, October 25). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian]

4. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy [The Civil Code of Ukraine]. (2003, January 16). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> [in Ukrainian]

5. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen [On state registration of property rights to real estate and their encumbrances]. (2004, July 01). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> [in Ukrainian]
6. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. (1990, December 18). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12/ed19901218#Text> [in Ukrainian]
7. Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr [On the State Land Cadastre]. (2011, July 07). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> [in Ukrainian]
8. Metodychni rekomendatsii shchodo dokumentiv, yaki posvidchuiut rechovi prava na zemelnu dilianku vidpovidno do zakonodavstva [Methodical recommendations regarding documents certifying property rights to a land plot in accordance with legislation]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n_002835-12#Text [in Ukrainian]
9. Pro formy derzhavnykh aktiv na pravo volodinnia abo korystuvannia zemleiu i Polozhennia pro poriadok nadannia i vyluchennia zemelnykh dilianok [On the forms of state acts on the right to own or use land and Regulations on the procedure for granting and seizing land plots]. (1991, March 27). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-12#Text> [in Ukrainian]
10. Pro formu dohovoru na pravo tymchasovoho korystuvannia zemleiu (v tomu chysli na umovakh orendy) [On the form of the contract for the right of temporary use of land (including on the terms of the lease)]. (1991, April 10). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/90-91-п#Text> [in Ukrainian]
11. Pro formy derzhavnykh aktiv na pravo vlasnosti na zemliu i pravo postiinoho korystuvannia zemleiu [On the forms of state acts on land ownership and the right to permanent use of land]. (1992, March 13). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2201-12#Text> [in Ukrainian]
12. Pro formu dohovoru na pravo tymchasovoho korystuvannia zemleiu (v tomu chysli na umovakh orendy) [On the form of the contract for the right of temporary use of land (including on the terms of the lease)]. (1993, March 17). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/197-93-п#Text> [in Ukrainian]
13. Pro zatverdzhennia form derzhavnoho akta na pravo vlasnosti na zemelnu dilianku ta derzhavnoho akta na pravo postiinoho korystuvannia zemelnoiu diliankoiu [On the approval of the forms of the state act on the right of ownership of a land plot and the state act on the right of permanent use of a land plot]. (2002, April 02). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/449-2002-п#Text> [in Ukrainian]
14. Pro zatverdzhennia Typovoho dohovoru orendy zemli [On the approval of the Model Land Lease Agreement]. (2004, March 03). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-п#Text> [in Ukrainian]
15. Nakaz Derzhavnogo komitetu Ukrainy iz zemelnykh resursiv № 336 vid 28.08.2008 «Pro stvorennia ta vykorystannia yedynoho reiestru zapysiv u knykhakh reiestratsii» [Order of the State Committee of Ukraine for Land Resources No. 336 dated 28.08.2008 «On the creation and use of a unified register of entries in the registration books»]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from https://zakononline.com.ua/documents/show/61430__61430 [in Ukrainian]
16. Ukrainskyi klasyfikator tsilovoho vykorystannia zemli [Ukrainian classifier of target land use]. (1998, April 24). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1205219-98#Text> [in Ukrainian]
17. Pro zatverdzhennia Klasyfikatsii vydiv tsilovoho pryznachennia zemel [On the approval of the Classification of land use types]. (2010, July 23). (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> [in Ukrainian]