

Вдосконалення процедури реєстрації прав на земельні ділянки, в тому числі сільськогосподарського призначення, та їх обтяжень, за участю нотаріусів України

Цуркан В. В.

асистент кафедри правового забезпечення АПК

Сумський національний аграрний університет

м. Суми, Україна

У відповідності до Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. № 2768-III, в редакції від 12.03.2015 року, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". (ст. ст.125-126). [1]

З початку березня місяця цього року прийнято новий Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» від 05.03.2015 р. № 247-VIII, який має на меті вдосконалення процедури реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та забезпечення доступу нотаріусів до відомостей на електронних (цифрових) носіях Державного земельного кадастру. Даним нормативно-правовим актом пропонується надати нотаріусам право доступу до Державного земельного кадастру з метою пошуку відомостей та формування витягу про зареєстровану земельну ділянку. Передбачається також, що реєстрація похідного речового права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, право власності на яку виникло та було оформлено до 1 січня 2013 року, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на цю земельну ділянку.

Актуальним питанням є недосконалість діючої до цього часу системи реєстрації речових прав, яка за думкою фахівців в галузі права гальмує ринок оренди землі і тягне за собою значні ризики як для орендарів, так і для землевласників.

Так, з прийняттям означеного Закону внесено зміни до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" в аспекті здійснення нотаріусом державної реєстрації речових прав, похідних від права власності, на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

Відтепер, основні засади здійснення реєстрації прав на земельні ділянки, в тому числі сільськогосподарського призначення, мають оновлений вигляд.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV, в редакції від 25.03.2015 року, визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна. [4]

Статтю 4 Закону № 1952-IV встановлено, що право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій), право господарського відання, право оперативного управління, право постійного користування та право оренди земельної ділянки, підлягають обов'язковій державній реєстрації, як нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування. [4]

Відтепер, державна реєстрація речових прав, похідних від права власності, на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може здійснюватися нотаріусом незалежно від нотаріального

посвідчення договору, на підставі якого виникає таке право. (абз. 4 ч.5 ст.3 Закону № 1952-IV). [4]

До речі, статтею 4-1 Закону України № 1952-IV встановлено особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності.

Нововведенням стало доповнення означеного Закону статтею 4-2, якою окреслено особливості державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року.

Не можна залишити без уваги і той факт, що згідно ст. 28-1 вище наведеного Закону України, чітко окреслюється взаємодія органу державної реєстрації прав та органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру.

У новоприйнятому Законі «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» від 05.03.2015 р., вбачається і внесення змін до Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Слід зауважити, що відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI, державна реєстрація земельної ділянки – це внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. [3]

Та новоствореним Законом України від 05.03.2015р. № 247-VIII регламентовано доповнити Закон України «Про Державний земельний кадастр» розділом V під назвою «Перехідні положення», а саме: Кабінету Міністрів України до 1 липня 2016 року забезпечити автоматизоване перенесення записів Державного реєстру земель про речові права на земельні ділянки та їх обтяження, про суб'єктів таких прав та документи, що посвідчують такі права, до Державного реєстру прав. З моменту автоматизованого перенесення

відповідної інформації перенесені записи вважаються відомостями Державного реєстру прав, а права та обтяження на відповідні земельні ділянки - зареєстрованими (крім випадків, коли права на такі земельні ділянки зареєстровані в Державному реєстрі прав після 1 січня 2013 року)". [2]

Не слід залишати без уваги той факт, що Постановою КМУ від 17.10.2012 року №1051, затверджено Порядок ведення Державного земельного кадастру, що визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру.

Відповідно, не оминув новостворений Закон України № 247-VIII і зміни до Закону України "Про нотаріат" .

Відтак, статтею 3 Закону України «Про нотаріат» від 02.09.1993 № 3425-XII, в редакції від 25.03.2015 року, передбачено, що, нотаріус - це уповноважена державою фізична особа, яка здійснює нотаріальну діяльність у державній нотаріальній конторі, державному нотаріальному архіві або незалежну професійну нотаріальну діяльність, зокрема посвідчує права, а також факти, що мають юридичне значення, та вчиняє інші нотаріальні дії, передбачені законом, з метою надання їм юридичної вірогідності, а також здійснює функції державного реєстратора прав на нерухоме майно у порядку та випадках, встановлених Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". [5]

Нововведенням є і стаття 46-1 Закону України «Про нотаріат», якою встановлено повноваження нотаріусів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

До прийняття Закону України № 247-VIII, нотаріус не мав навіть теоретичного права доступу до Державного земельного кадастру, що унеможливлювало здійснення ним відповідних нотаріальних дій та державної реєстрації прав. Враховуючи значну кількість правочинів з землею, що здійснюються за участі нотаріуса, необхідно було в законодавчому порядку забезпечити нотаріусам доступ до земельного кадастру.

Враховуючи актуальність вирішення земельних питань, утворилася об'єктивна необхідність спростити процедуру реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на законодавчому рівні, а саме стала необхідною можливістю одночасної державної реєстрації похідного права та права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення за заявою або власника, або набувача похідних прав - на таку ділянку.

Список літератури:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III-ВР. [Електронний ресурс]. – (Законодавство України). – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] : Закон України від 05.03.2015 № 247-VIII-ВР // Відомості Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/247-19>.
3. Про державний земельний кадастр [Електронний ресурс] : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI-ВР // Відомості Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17/ed20120523>.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс] : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV-ВР // Відомості Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
5. Про нотаріат [Електронний ресурс] : Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII-ВР // Відомості Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3425-12/ed20120614>.