1. Поняття та ознаки речового права як загально теоретичне поняття.  
2. Критерії відмежування речових прав від зобов’язальних.  
3. Основні системи реєстрації речових прав в країнах світу.  
4. Розуміння речових прав за правовими доктринами розвинутих країн світу (на прикладі країн загального права та Німеччини)

5. Підстави виникнення речових прав.Об’єкти та суб’єкти речового права.

6. Особливості обігу та реєстрації прав на нерухомість в Україні до набуття незалежності.  
7. Розвиток законодавства щодо реєстрації прав на нерухомість та земельні ділянки в Україні в 1991-2019 роках.

8. Огляд законодавства що регулює реєстрацію речових прав за законодавством України.  
9. Право власності в системі речових прав в об’єктивному та суб’єктивному розумінні.

10. Зміст права власності та його форми та види за законодавством України.

11. Підстави набуття права власності. Класифікація підстав (способів) набуття права  
12. Момент набуття права власності на земельну ділянку за правочином.

13. Підстави припинення права власності за законодавством України.  
14. Засади державної реєстрації прав. Вимоги до процедури реєстрації речових прав.

15. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Структура. Закриття та відкриття розділів.

16. Об’єкти реєстрації речових прав за законодавством України 17. Поняття реєстрації речових прав: сутність, підстави, вимоги. 18. Правове регулювання розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів щодо речових прав на нерухомість.

19. Суб’єкти реєстрації речових прав. Вимоги до набуття статусу реєстратора.  
20. Підстави для відмови в реєстрації речових прав. Підстави для зупинення заяв про реєстрацію речових прав.

21. Особливості реєстрації речових прав в Україні в умовах воєнного стану.  
22. Особливості реєстрації речових прав на земельну ділянку 23. Особливості та документи для державної реєстрації права користування на земельну ділянку (оренда, суборенда, емфітевзис, суперфіцій, постійне користування).

24. Земельні сервітути як об’єкти реєстрації речових прав.

25. Особливості та документи для державної реєстрації речових прав у зв’язку із поділом чи об’єднанням земельних ділянок. 26. Співвідношення речових прав на земельну ділянку та на об’єкт при реєстрації речових прав на об’єкт незавершеного будівництва.

27. Обмеження та обтяження прав на земельні ділянки і їх реєстрація.  
28. Набувальна давність як підстава для набуття речових прав на земельну ділянку.

**1. Поняття та ознаки речового права як загально теоретичне поняття.**

**Речове право**це сукупність правових інститутів, норми яких забезпечують особі можливість здійснювати належні їй суб'єктивні цивільні права щодо впливу на річ, яка знаходиться в її господарюванні, за своєю волею або без щоразового погодження своєї волі з волею інших, причетних до цієї речі, осіб.

**Суб’єктивне речове право –** це право, що встановлює панування особи над речами і усуває всіх інших осіб від можливості впливу на ці речі. Речові права є абсолютними, тому що вони встановлюють монопольну владу особи над речами.

**Речове право (як галузь) –** сукупність норм, що регулюють майнові відносини, в яких уповноважені особи можуть здійснювати свої права на річ (майно), не потребуючи позитивних дій інших осіб. Суб’єкти цих прав можуть безпосередньо впливати на майно.

Спектр ознак речового права у юридичній літературі надається великий. Наприклад, серед видових ознак виділяють 4 – зв’язок з річчю, виражений у пануванні над нею; право слідування за річчю; абсолютний характер захисту та безстроковість права. Іншою точкою зору, що для речових також характерним є їх обов’язкова передбачуваність законом, об’єктом цих прав можуть бути лише індивідуально визначені речі, а самі речові права за своєю природою є абсолютними.

Вчені визначають, що головною ознакою речового права, яка виділяє його з-поміж інших є панування над об’єктом, бо вона вказує на природу права , а відтак і визначає його характер. Все інше – похідні ознаки від самого речового права і не впливають на його природу.

**Серед ознак:**

* *Передбачуваність законом* – це ознака, яка штучно привнесена до речових прав нашою правовою системою;
* *Юридичний зв’язок з річчю, панування над нею* ;
* *Абсолютний характер*; (також виокремлюють абсолютний спосіб захисту, але щодо цієї ознаки говорить, що вона більше похідна ознака, яка зумовлена внутрішнім змістом права)
* Виключний характер – виключність розглядається як неможливість існування однакових за своїм змістом прав на один і той самий об’єкт.

Основною ознакою, що визначає речову природу **– панування над об’єктом**.

**2. Критерії відмежування речових прав від зобов’язальних.**

**Зобов’язальні правовідносини відрізняються від речових правовідносин:**

1) за колом пов’язаних ними осіб (у зобов’язанні це тільки кредитор і боржник, при цьому це відомі, конкретно визначені особи на момент виникнення відношення);

2) за об’єктом (у зобов’язанні це не річ, а дія зобов’язаної особи, при цьому в зобов’язанні об’єкт може бути не чітко визначений (наприклад, визначений генерично, альтернативно тощо);

3) за підставами виникнення (крім того, що ці підстави значно різняться, принциповим моментом є те, що зобов’язання може виникнути в результаті як правомірних, так і неправомірних дій,

а правовідношення власності в результаті правопорушень не виникають);

4) за конкретною формою, в якій виражаються права та відповідні обов’язки (у зобов’язанні – це вимога й борг);

5) за особливостями суб’єктивного права: у речових правовідносинах сутність суб’єктивного права зводиться до права на власну поведінку; у віднос-них правовідносинах вона стає правом вимоги конкретної поведінки від зобов’язаних осіб;

6) за характером реалізації (у зобов’язанні право кредитора може бути реалізовано лише при виконанні боржником своїх зобов’язань, а не за допомогою вчинення самою уповноваженою особою власних дій щодо певного блага, окрім особливостей, що містить ст. 621 ЦК України);

7) за особливостями правового регулювання (для зобов’язання важливіша не тільки регламентація виникнення, захисту й припинення права, а й чітко визначена процедура виконання зобов’язання);

8) за значенням для цивільного обороту (в зобов’язанні відображається динаміка цивільних прав і обов’язків, тобто зобов’язання опосередковує цивільний оборот, а речові правовідносини фіксують статику, належність майнових прав поза обміном між учасниками цивільного обороту);

9) за часом існування (зобов’язальне відношення завжди є тимчасовим: укладеним на відомий час або при невизначеному часі дії зобов’язання обмежено фактичною зацікавленістю кредитора у виконанні);

10) необхідністю взаємодії сторін (для зобов’язань характерною є необхідність взаємодії сторін зобов’язання, як договірних, так і недоговірних, для того щоб воно могло бути виконано, натомість для речового права така взаємодія не властива);

11) коло зобов’язальних прав не визначено в законі, видів зобов’язань незрівнянно більше, ніж речових прав;

12) речові правовідносини завжди майнові, а зобов’язальні можуть бути й немайновими.

****

**3. Основні системи реєстрації речових прав в країнах світу.**

У світі існують дві системи реєстрації прав, від досконалості яких залежить доля добросовісного набувача. Це система реєстрації відома як система Торренса і система реєстрації угод.

*Актова система реєстрації, або система реєстрації угод* («Registration of Deeds») передбачає внесення до реєстрів відомостей про нерухоме майно, не гарантованих державою (характерна для Франції, Бельгії, Люксембургу, колишніх французьких колоній, США та ін. країн);

*Система реєстрації титулів* передбачає визнання, підтвердження, захист та гарантування прав на нерухоме майно, які у багатьох випадках виникають в момент реєстрації.

Різноманітність систем реєстрації прав на нерухоме майно потребує їх класифікації за найсуттєвішими ознаками.

Нами класифіковано реєстраційні системи наступним чином:

*1.*                *За наявністю офіційної гарантії достовірності інформації:*

а) з гарантією (Німеччина, Велика Британія, Канада, Нова Зеландія, Австрія, Швейцарія, Чехія, Словаччина та інші);

б) без гарантії (США, Франція, Бельгія, Люксембург та інші).

*2.*                *За організаційним поєднанням ведення земельного кадастру та реєстру прав:*

а) дуалістичні, за яких земельний кадастр і реєстр прав ведуть різні установи (Німеччина, Росія, Румунія та інші);

б) унітарні, які передбачають поєднання ведення земельного кадастру та реєстру прав (вперше таку систему запровадила Угорщина; все більше країн переходить від дуалістичної до унітарної системи).

*3.*                *За охопленням видів нерухомого майна:*

а) універсальні, які поєднують в одному реєстрі всі види нерухомого майна (такими є унітарні системи і деякі дуалістичні);

б) спеціальні, тобто такі, що передбачають окремі реєстри для різних видів нерухомості (у Німеччині – поземельна книга земельних ділянок, поземельна книга квартир тощо, в Україні – реєстрація земельних ділянок Центром державного земельного кадастру, реєстрація будівель Бюро технічної інвентаризації).

*4.*                *За ступенем застосування електронних технологій:*

а) паперові, тобто такі, що передбачають ведення всіх складових системи на паперових носіях (системи минулого);

б) паперово-електронні, які передбачають ведення всіх складових системи на паперових носіях з одночасним дублюванням їх частини в електронній формі для зручності користування (Німеччини, Росія та інші);

в) електронно-паперові, за яких частина складових системи ведеться лише в електронній формі, інша частина, зазвичай це реєстр документів, на паперових носіях (Велика Британія, Канада, Австралія та багато інших);

г) електронні (системи майбутнього; найближче підійшли до створення такої системи США).

*5.*                *За транспарентністю:*

а) відкриті, для яких характерна загальна доступність частини інформації (реєстраційний номер об’єкта; його вид і власна назва, якщо така є, місце розташування; площа; цільове призначення), інформація про власника об’єкта та про обтяження надається обмеженому колу осіб, які мають свої законні інтереси щодо даного об’єкта; при цьому інформація надається як у паперовій, так і в електронній формах (відкриті системи діють у переважній більшості країн);

б) закриті, що передбачають надання інформації дуже обмеженому колу осіб і, як правило, у паперовій формі (Росія, Білорусь, Казахстан, деякі реєстри в Україні).

*6.*                *За територією поширення:*

а) національні, які охоплюють територію всієї країни (такі системи діють у переважній більшості країн);

б) локальні або місцеві, які поширені на частині території країни (виконують обмежені функції; характерні для початкового етапу становлення реєстраційної системи).

Найефективнішою є така національна реєстраційна система, яка повністю відповідає наведеним вище принципам, є унітарною, універсальною, відкритою, з максимальним застосуванням електронних технологій. **4. Розуміння речових прав за правовими доктринами розвинутих країн світу (на прикладі країн загального права та Німеччини)**

Речовим правам в законодавстві Німеччині присвячені положення книги третьої НЦУ, яка називається «Речове право».

Проаналізувавши положення книги третьої НЦУ можна виокремити такі види речових прав:

* володіння (§§ 854-872 НЦУ);
* право власності (§§ 903-1011 НЦУ);
* сервітути (§§ 1018-1093 НЦУ);
* переважне право купівлі (§§ 1094-1104 НЦУ);
* речові обтяження (§§ 1105-1112 НЦУ);
* застава (§§ 1113-1296 НЦУ).

Окрім перелічених прав, речовим правом на чужу річ у законодавстві Німеччини є спадкове право забудови, що раніше регулювалося §§ 1012-1017 НЦУ, які були відмінені, а сьогодні регулюється Положенням про спадкове право забудови.

Правова категорія «речове право» в НЦУ законодавчо не визначена. Основним речовим правом є право власності, яке може бути повним або неповним (обмеженим). Власник речі може поводитися з річчю на свій розсуд і усувати інших від будь-якого впливу на неї. Неповне право власності розглядається як різновид обмежених речових прав. НЦУ не дає визначення суб’єктивного права власності через перелік правомочностей власника щодо свого майна.

Володіння в НЦУ визначається не як право, а факт, який фіксує та підтверджує певний стан речей. Відповідно, право власності та володіння протиставляються один одному як право і факт.

Система речових прав на чужі речі в Німеччині представлена досить широко і включає: сервітути (земельні сервітути, узуфрукт, обмежений особистий сервітут), спадкове право забудови, переважне право купівлі, речові обтяження, заставу. Через свій абсолютний характер речові права на чужі речі діють відносно всіх третіх осіб і повинні дотримуватися всіма третіми особами.

Система речових прав в НЦУ вибудовується як система відносин, а не система суб’єктивних речових прав. Кожен із видів названих речових прав отримує в НЦУ детальну регламентацію та високий ступінь абстрактності правових норм і, відповідно, дозволяє врегулювати широке коло відносин.

Існування таких об’єктів права власності, як права вимоги, у деяких країнах (наприклад у ФРН) з юридичної точки зору утруднене, оскільки, згідно з НЦУ, об’єктом права можуть бути тільки речі. В інших країнах, зокрема у Франції, така можливість у принципі допускається положеннями цивільного кодексу про заставу боргових вимог, сервітутів і т. ін.

У країнах *англо-американської системи* права коло об’єктів права власності більш широке, аніж у континентальному праві: поряд з матеріальними об’єктами права власності є так звані «речі у вимозі»: грошові зобов’язання, оборотні документи, акції, паї, облігації; авторські права, патентні права, товарні знаки, фірмові найменування, пенсії, ануітети (вид державної позики, з якої кредитор одержує ренту). У цій правовій системі відстоюється концепція виключних прав на такі цінності, тоді як у романо-германській поширена суто власницька концепція. Однак практика всіх країн зазвичай переносить на право промислової, фінансової й комерційної власності режим, встановлений для матеріальних об’єктів.

**5. Підстави виникнення речових прав.Об’єкти та суб’єкти речового права.**

Поняттям «речове право» охоплюються такі категорії як: право власності; -обмежені речові права на чуже майно; культурно-специфічні речові феномени (право оперативного управління, право господарського відання).

Підстави виникнення права власності поділяються на **первісні та похідні**.

До первісних підстав відносяться ті способи, за якими право власності виникає на річ вперше або незалежно від волі попередніх власників:

1. новостворене майно (ст. 331);
2. переробка речі (ст. 332);
3. привласнення загальнодоступних дарів природи (ст. 333);
4. безхазяйна річ (ст. 335);
5. набуття права власності на рухому річ, від якої власник відмовився (ст. 336);
6. знахідка (ст. 338);
7. бездоглядна домашня тварина (ст. 341);
8. [скарб](https://uk.wikipedia.org/wiki/%25D0%25A1%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%2580%25D0%25B1) (ст. 343);
9. [набувальна давність](https://uk.wikipedia.org/wiki/%25D0%259D%25D0%25B0%25D0%25B1%25D1%2583%25D0%25B2%25D0%25B0%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25BD%25D0%25B0_%25D0%25B4%25D0%25B0%25D0%25B2%25D0%25BD%25D1%2596%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C) (ст. 344);
10. викуп пам'ятки історії та культури (ст. 352);
11. [реквізиція](https://uk.wikipedia.org/wiki/%25D0%25A0%25D0%25B5%25D0%25BA%25D0%25B2%25D1%2596%25D0%25B7%25D0%25B8%25D1%2586%25D1%2596%25D1%258F) (ст. 353);
12. [конфіскація](https://uk.wikipedia.org/wiki/%25D0%259A%25D0%25BE%25D0%25BD%25D1%2584%25D1%2596%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%2586%25D1%2596%25D1%258F) (ст. 354).

До похідних відносяться ті підстави, за якими право власності на річ виникає за волею попереднього власника:

1. цивільні [правочини](https://uk.wikipedia.org/w/index.php?title=%25D0%259F%25D1%2580%25D0%25B0%25D0%25B2%25D0%25BE%25D1%2587%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25B8&action=edit&redlink=1);
2. [спадкування](https://uk.wikipedia.org/wiki/%25D0%25A1%25D0%25BF%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BA%25D1%2583%25D0%25B2%25D0%25B0%25D0%25BD%25D0%25BD%25D1%258F) за законом;
3. спадкування за заповітом.

Практичне значення такого поділу полягає в тому, що при похідних підставах виникнення права власності на річ завжди необхідно враховувати можливість існування прав на дану річ інших осіб — невласників (наприклад, орендаря, заставодержателя, суб'єкта іншого обмеженого речового права). Ці права, як правило, не припиняються при зміні власника речі, яка переходить до нового володільця. Зрозуміло, що на первісного набувача речі подібні обмеження не поширюватимуться. У цьому відношенні діє відомий ще з римського приватного права принцип: «Ніхто не може передати іншому більше прав, ніж сам має».

Існує також такий поділ підстав набуття права власності, як **загальні**(правочини, спадкування та ін.), які можуть призвести до виникнення права власності у будь-якого суб'єкта, та **спеціальні** (конфіскація, реквізиція та ін.), які можуть забезпечити виникнення права власності у певних суб'єктів, наприклад держави чи фізичних осіб.

Об’єктами речових прав є майно. До майна, насамперед, належать річ, сукупність речей, а також електроенергія та газ, інші види енергії й сировини, що виходять за межі традиційного розуміння речей. Коло об’єктів речових прав розширюється за рахунок розробленої в зарубіжній доктрині концепції «безтілесного майна», під яким розуміють так званий ідеальний майновий об’єкт, що має вартість і грошову оцінку, але не є матеріальним.

**Об’єкти реєстрації прав:**

***1) право власності;***

***2) речові права, похідні від права власності:***

*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 (суборенди) земельної ділянки;*

*право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;*

*іпотека;*

*право довірчої власності;*

*інші речові права відповідно до закону;*

***3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва;***

***4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.***

**Суб'єктами речових прав** можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, Автономна Республіка Крим і держава. **Речові права** в разі їх порушення захищаються позовами, предметом яких є безпосередньо речі (**речові** позови).

**6. Особливості обігу та реєстрації прав на нерухомість в Україні до набуття незалежності.**

У радянський період необхідність у державній реєстрації нерухомого майна частково відпала, оскільки була проведена поступова націоналізація землі та інших засобів виробництва (започатковано Декретом про землю, що був прийнятий 26 жовтня 1917 р. на ІІ Всеросійському з’їзді Рад робітничих і солдатських депутатів).Сам термін «нерухомість» змінено на «основні фонди». В обороті перебувала лише особиста власність. У цьому періоді, на відміну від дореволюційного законодавства, реєстрації підлягали не земельні ділянки, які до цього часу були основними об’єктами нерухомого майна, а конкретні об’єкти, переважно житлові будинки (домоволодіння).

У 20-х роках ХХ ст. Житловий закон УРСР від 1 листопада 1921 року передбачав ведення реєстру приватних будівель, в яких фіксувалися особа власника та адреса будівель. У результаті реєстрації власнику видавалось посвідчення на право власності. Одночасно державна реєстрація приватних будівель покладала на власника публічні обов’язки стосовно нерухомого майна. Так, відповідно до ст. 28 Житлового закону УРСР від 1 листопада 1921 року власник був відповідальний перед органами реєстрації за цілісність та справне утримання будівель.

У 60–80-х роках ХХ ст. процедура реєстрації прав на нерухоме майно на території України регламентувалася Інструкцією про порядок реєстрації домів і домоволодіння в містах і селах міського типу УРСР, затвердженою Міністерством комунального господарства УРСР 31 січня 1966 року і узгодженою з Верховним Судом УРСР 15 січня 1966 року [7]. Зазначена інструкція визначила об’єкти державної реєстрації, порядок проведення первинної та поточної реєстрації, затвердила перелік правовстановлюючих документів, на підставі яких проводиться реєстрація. Хоча інструкція встановлювала порядок реєстрації об’єктів нерухомості, аналіз норм чинного на той час цивільного законодавства дає підстави вважати, що фактично державній реєстрації підлягало право власності.

10 лютого 1985 року Рада Міністрів СРСР прийняла Постанову № 105 «Про порядок державного обліку житлового фонду» [6], головною метою якої був статистичний облік нерухомого майна, а не підтвердження права власності на нерухоме майно. Відповідно до п. 1 зазначеної Постанови державний облік житлового фонду, незалежно від його приналежності, здійснюється за єдиною для Союзу РСР системою на основі реєстрації і технічної інвентаризації. Основним об’єктом державної реєстрації за вказаною Постановою визнавались житлові будинки і приміщення. Відповідно до п. 3 зазначеної Постанови державному обліку підлягають житлові будинки і житлові приміщення в інших будовах, призначені для постійного мешкання громадян, а також для використання в установленому порядку як службові житлові приміщення і гуртожитки. Житлові будинки і житлові приміщення в інших будовах включаються до складу житлового фонду після прийняття їх в експлуатацію державною приймальною комісією, реєстрації і технічної інвентаризації. Не враховуються у складі житлового фонду дачі дачно-будівельних кооперативів, літні садові будиночки членів садівничих товариств, інші будови і приміщення, призначені для сезонного або тимчасового мешкання, незалежно від тривалості мешкання в них громадян.

**7.Розвиток законодавства щодо реєстрації прав на нерухомість та земельні ділянки в Україні в 1991-2019 роках.**

Слід наголосити, що Інструкція про порядок реєстрації домів і домоволодінь у містах і селах міського типа УРСР від 31 січня1966 року, затверджена Mіністерством комунального господарства УРСР, діяла і в часи незалежності України аж до 1995 року,коли наказом Державного комітету з житлово-комунального господарства № 56 від 13.12.1995 було затверджено Правила державної реєстрації об’єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних і фізичних осіб, зареєстровані в Mіністерстві юстиції України 19 січня 1996 року за № 31/1056(далі – Правила). Так, у період з 1991 р. до 1995 року реєстрація права власності на кооперативні та приватизовані квартири здійснювалась за відсутності повноцінної правової бази.

Так, 18 лютого 1998 року Кабінет Mіністрів України ухвалює Постанову «Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно». На виконання цієї Постанови 9 червня 1998 р. приймається Інструкція про порядок державної реєстрації права власності на об’єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних і фізичних осіб , внаслідок чого втрачають чинність Правила, які, зважаючи на тогочасні реалії розвитку приватної власності, вже потребували змін та уточнень.

Зі змісту назви Інструкції випливало, що реєструється вже не об’єкт цивільних прав, а лише право власності на нього. Цей нормативний акт не змінив підходів до державної реєстрації нерухомого майна. Водночас Інструкція розширила перелік підстав видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно,віднісши до них: фізичних осіб, які в разі ліквідації юридичних осіб отримали у власність нерухоме майно юридичної особи,що ліквідується; фізичних осіб, що вийшли зі складу засновників підприємства і за рішенням засновників (власників) отримали у власність об’єкт нерухомого майна; фізичних та юридичних осіб сторін договору про пайову участь у будівництві об’єкта нерухомого майна та в інших випадках.

На зміну Інструкції, яка втратила чинність 15.02.2002, було ухвалено Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно від 7.02.2002 № 7/5 . Особливістю цього підзаконного нормативно-правового акта була відмова від встановлення переліку нерухомого майна, яке підлягало державній реєстрації. У той же час Тимчасове положення розширило коло суб’єктів, що мають право видавати свідоцтво про право власності, віднісши до них Державне управління справами, яке мало право видавати свідоцтва на нежитлові та житлові об’єкти фізичним та юридичним особам, що беруть участь у будівництві нового житла разом із Державним управлінням справами. Слід уточнити, що в даний нормативний акт було внесено значну кількість змін і доповнень, одна з яких пов’язана зі зміною його назви на Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно. На наш погляд, часте внесення змін у даний нормативно-правовий акт є наслідком розробки, а згодом і прийняття Цивільного кодексу України та приведення у відповідність до нього інших законодавчих актів.

Правовою основою для створення єдиної системи державної реєстрації нерухомого майна стало прийняття Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) від 16 січня 2003 року,який законодавчо закріпив правову природу нерухомого майна та повною мірою легалізував державну реєстрацію як обов’язковий елемент механізму переходу та підтвердження права власності на нерухоме майно. Зокрема, ст. 182 ЦК України врегульовувалося право власності та інші речові права на нерухомі речі; стверджувалося, що обтяження цих прав, їх набуття,перехід і припинення підлягають державній реєстрації, а порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість і підстави відмови в ній встановлюються законом. Згідно із ЦК України державній реєстрації підлягало не тільки право власності на нерухоме майно, але й речові права на чуже нерухоме майно: право володіння; право користування (сервітут); право постійного користування земельною ділянкою; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб(емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій);право користування нерухомим майном.

17.07.2003 Кабінетом Mіністрів України ухвалено Постанову «Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок,нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру». Зазначеною Постановою врегульовано створення на базі державного реєстру земель і державного реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру правна землю та нерухоме майно; визначено, що адміністратором Державного реєстру прав на землю та нерухоме майно є державне підприємство «Центр державного земельного кадастру», однак такого єдиного державного органу, на жаль, не було створено.

Наступним історичним кроком у розвитку інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно стало прийняття Верховною Радою України 1 липня 2004 року Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Цей Закон визначив порядок ведення державного реєстру та державної реєстрації прав на нерухоме майно. Стаття 1 Закону встановила, що державний реєстр правна нерухоме майно та їх обмежень – це єдина державна інформаційна система, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб’єктів речових прав, технічні характеристики об’єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об’єктів нерухомого майна. Позитивно слід оцінити підходи зазначеного Закону щодо єдиної державної реєстрації прав на земельні ділянки та інші нерухомі об’єкти, які на них розташовані. Разом із тим, незважаючи на прийняття вищезазначеного Закону України, в галузі регулювання відносини з державної реєстрації тривала дія Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно.

**8.Огляд законодавства що регулює реєстрацію речових прав за законодавством України.**

Нормативна база:

Земельний кодекс України

Цивільний кодекс України

Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"

Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 "Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"

Наказ Міністерства юстиції України від 18 листопада 2016 року № 3267/5 "Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ"

Наказ Міністерства юстиції України від 21 листопада 2016 року № 3276/5 "Про затвердження Вимог до оформлення заяв та рішень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"

Нерухоме майно, щодо якого проводиться державна реєстрація прав

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на:

* земельні ділянки;
* підприємства як єдині майнові комплекси;
* житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

**Не підлягають державній реєстрації** речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв’язку, залізничні колії) ЗУ «Про державну реєстрацію»

Суб’єкти, які здійснюють державну реєстрацію

**Суб’єкти, які здійснюють державну реєстрацію прав:**

* виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
* акредитовані суб’єкти;
* державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори);
* нотаріуси.

Підстави для державної реєстрації прав

**Державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі:**

1. укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;
2. свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;
3. свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;
4. виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;
5. свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката;
6. свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дубліката;
7. рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
8. державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;
9. рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
10. ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
11. заповіту, яким установлено сервітут на нерухоме майно;
12. рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об’єкта нерухомого майна релігійній організації;
13. рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об’єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
14. 13\*договору, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно, та акта приймання-передачі нерухомого майна, яке є об’єктом довірчої власності;
15. 13\*\*актів приймання-передачі нерухомого майна неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб";
16. інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

**9.Право власності в системі речових прав в об’єктивному та суб’єктивному розумінні.**

Право власності – це система правових норм, які регулюють відносини щодо володіння, користування та розпорядження майном його власником.

Стаття 316 Цивільного кодексу України (далі ЦК) визначає, правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону з власної волі, незалежно від волі інших осіб.

**Право власності в об’єктивному значенні**  – це право суб’єкта володіти, користуватися та розпоряджатися належними йому матеріальними благами на власний розсуд у межах закону. це (сукупність правових норм, які регулюють відносини власності.)

**Право власності в суб’єктивному значенні** – це можливість власника володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю (річчю, майном) на свій власний розсуд і в своїх інтересах або інтересах інших осіб. Цьому праву відповідає обов’язок інших осіб утримуватися від дій (бездіяльності), які б перешкоджали цьому праву, тобто володіти, користуватися, розпоряджатися своєю власністю.

В юридичній літературі виділяють такі ознаки суб’єктивного права власності:

* його зміст охоплює три правомочності (можливості) власника: право володіти, право користуватися і право розпорядження майном;
* суб’єктом права власності може бути будь-який суб’єкт права;
* об’єктом правовідносин власності може бути будь-яка індивідуально визначена річ;
* своє право на річ власник здійснює завжди своєю владою й у своєму (власному) інтересу.

**10. Зміст права власності та його форми та види за законодавством України.**

**Зміст права власності** складається із правомочностей володіння, користування і розпорядження річчю (майном) власника.

Право володіння – це право фактичного, фізичного та господарського впливу на річ (майно). Слід мати на увазі, що в юридичній літературі розрізняють володіння законне (таке, що ґрунтується на законі) та незаконне, яке в свою чергу поділяється на добросовісне і недобросовісне.

Таким чином, **законним володінням** є володіння, яке ґрунтується на правовідносинах, які мають правові підстави, наприклад, укладення договору купівлі продажу, дарування тощо. Законне володіння ще іменують титульним.

**Тож до компетентності власника належать:**

– право володіння;

– право користування;

– право розпорядження.

**Право володіння** – встановлена законом можливість фактично панувати над річчю, мати її в себе:

– законне володіння – має правову підставу;

– незаконне володіння – володіння викраденим майном; майно, придбаним на підставі недійсного правочину (добросовісний набувач, тобто особа, котра не знала та не могла знати, що придбає майно у не правочинної особи; недобросовісний набувач – особа, яка знала, що купує майно у не правочинної особи).

**Право користування**– встановлена законом можливість отримати корисні властивості (доходи, плоди) з речі, майна через її виробничу експлуатацію чи особисте споживання.

**Право розпорядження**– встановлена законом можливість визначення юридичної долі речі (через її відчуження, дарування, знищення та ін..).

        У Законі "Про власність" зазначалось, що власність в Україні виступає у формах приватної, колективної і державної власності. Водночас у ст. 41 Конституції України закріплено, що громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом, і є непорушним. Як бачимо, Конституція України поділяє державну власність на три самостійні форми - приватну, державну та комунальну і не згадує колективної власності. Але це не означає, що в Україні така форма власності відсутня. У ст. 7 Закону "Про колективне сільськогосподарське підприємство" зазначено, що суб'єктом права власності виступає це підприємство як юридична особа. Слід також зазначити, що в Україні є власність, яку неможливо віднести ні до жодної із зазначених форм власності. Це власність, що належить профспілкам, політичним партіям та іншим громадським об'єднанням, релігійним організаціям як юридичним особам.

Оскільки в основі поділу права власності на форми лежить принцип суб'єктності, тобто принцип належності права тому чи іншому суб'єктові, можна стверджувати, що в Україні мають місце такі форми власності: право приватної; право державної; право комунальної; право колективної; право власності, що належить політичним партіям, громадським та релігійним організаціям. Формами власності, що передбачені в Конституції України, є приватна, державна та комунальна.

**Види права власності.** Поділ права власності на форми не заперечує його класифікації за іншими ознаками. Так, право приватної власності може бути правом власності громадян та правом власності юридичних осіб. Право державної власності може бути правом *оперативного управління державних установ та казенних підприємств і правом повного господарського відання державних підприємств. Крім того, право власності може належати не одному суб'єктові, а кільком. За цією ознакою можна виділити право спільної власності,* яке поділяється на право *спільної сумісної і спільної часткової власності. Спільна сумісна власність поділяється на власність подружжя, власність членів фермерського господарства і власність, що виникає внаслідок придбання майна спільною працею членів сім'ї.*

1. Підстави набуття права власності. Класифікація підстав (способів) набуття права

Підстави поділяються на первісні і похідні.

До первісних належать:

1) набуття права власності на новостворені об’єкти та об’єкти незавершеного будівництва;

2) на перероблену річ;

3) привласнення загальнодоступних дарів природи;

4) на безхазяйну річ;

5) знахідка;

6) бездоглядна домашня тварина;

7) скарб;

8) набувальна давність;

9) визнання права власності судом;

Похідні:

1) договори

2) односторонні правочини (заповіт, відмова попереднього власника від речі тощо)

Способи поділяються на загальні та спеціальні.

До спеціальних належать: націоналізація, конфіскація, реквізиція, передача майна, яке за законом не може належати окремій особі, викуп пам’яток історії та культури, скарб, що містить пам’ятки історії, набуття у комунальну власність права власності на безхазяйну річ.

Інші – загальні.

1. Момент набуття права власності на земельну ділянку за правочином

Відповідно до ст. 79-1 ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Відповідно до ст. 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Відповідно до ст. 128 ЗК України договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Таким чином, моментом набуття права власності на земельну ділянку за правочином є момент державної реєстрації права власності на неї.

1. Підстави припинення права власності за законодавством України

Відповідно до ст. 346 ЦК України право власності припиняється у разі:

1) відчуження власником свого майна;

2) відмови власника від права власності;

3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі;

4) знищення майна;

5) викупу пам'яток культурної спадщини;

6) примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;

8) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника;

9) реквізиції;

10) конфіскації;

11) припинення юридичної особи чи смерті власника;

12) визнання необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави.

1. Засади державної реєстрації прав. Вимоги до процедури реєстрації речових прав

Загальними засадами державної реєстрації прав є:

1) гарантування державою об’єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;

2) обов’язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;

2-1) одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав;

3) публічність державної реєстрації прав;

4) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом;

5) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

Державній реєстрації прав підлягають:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов’язання на нерухоме майно, об’єкт незавершеного будівництва;

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності: сервітут, емфітевзис, суперфіцій, госп. відання і управління, постійне користування, оренда, суборенда землі тощо.

3) обтяження речових прав на нерухоме майно, об’єкт незавершеного будівництва:

заборона відчуження та/або користування;

арешт;

іпотека;

вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;

податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об’єкт незавершеного будівництва;

інші обтяження відповідно до закону.

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;

2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;

4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;

5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);

6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об’єкти та суб’єктів цих прав;

7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

1. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Структура. Закриття та відкриття розділів.

Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об’єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

Державний реєстр прав складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі. Невід’ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об’єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек.

На кожний об’єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер об’єкту нерухомого майна.

Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, що містять відомості про:

1) нерухоме майно та його ціну (вартість) (у тому числі ідентифікатор об’єкта будівництва (закінченого будівництвом об’єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва - для об’єктів нерухомого майна, яким присвоєно ідентифікатор до реєстрації відповідного речового права);

2) право власності та суб’єкта (суб’єктів) цього права;

3) інші речові права та суб’єкта (суб’єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном;

4) обтяження речових прав на нерухоме майно та суб’єкта (суб’єктів) цих обтяжень.

Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закриваються в разі:

1) знищення об’єкта нерухомого майна;

2) поділу, об’єднання об’єктів нерухомого майна або виділу частки з об’єкта нерухомого майна;

3) державної реєстрації права власності на новостворений об’єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі прав відкрито розділ як на об’єкт незавершеного будівництва;

4) скасування державної реєстрації земельної ділянки.

У разі наявності в Державному реєстрі прав двох і більше розділів на один об’єкт нерухомого майна в результаті допущення технічної помилки закривається розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа, відкриті пізніше.

Закритий розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа не підлягають поновленню. У разі скасування рішення державного реєстратора про закриття розділу Державного реєстру прав на об’єкт нерухомого майна відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа відповідно до цього Закону.

**16. Об’єкти реєстрації речових прав за законодавством України**

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на:

• земельні ділянки;

• підприємства як єдині майнові комплекси;

• житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

*Не підлягають* державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв’язку, залізничні колії .

*Державній реєстрації прав підлягають:*

♦ право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов’язання на нерухоме майно, об’єкт незавершеного будівництва;

♦ речові права, похідні від права власності:

• 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 (суборенди) земельної ділянки;

• право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;

• іпотека;

• право довірчої власності;

• інші речові права відповідно до [закону](http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15);

♦ право власності на об’єкт незавершеного будівництва;

♦ заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

**17. Поняття реєстрації речових прав: сутність, підстави, вимоги.**

Державна реєстрація покликана забезпечити охорону та захист прав та законних інтересів власників, користувачів нерухомого майна шляхом створення додаткових гарантій для них.  
 Державна реєстрація прав зводить до мінімуму можливість недобросовісних осіб реєструвати на себе права, які їм не належать, а тому створює перешкоди для проведення незаконних операцій з нерухомістю.  
Лише зареєстровані права мають юридичну силу перед іншими (третіми) особами, а зареєструвати за собою права на нерухомість може лише особа, якій вони належать згідно з дійсними документами, які відповідають вимогам законодавства.

державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - 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.

Держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції України.

Під нерухомим майном речові права на яке підлягають державній реєстрації розуміються:  
    земельні ділянки;  
    підприємство як єдиний майновий комплекс;  
    житловий будинок;  
    будівля, споруда або їх окремі частини;  
    квартира;  
    житлове та нежитлове приміщення.  
  Державна реєстрація прав є обов’язковою, оскільки відповідно до Цивільного кодексу України (статті 331 та 334) та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (стаття 3) права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до закону, виникають з моменту такої реєстрації.

*Головними принципами системи реєстрації є:*

незаперечність (право власності може бути анульоване, скасоване або позбавлене юридичної сили винятково в судовому порядку);

абсолютний характер реєстрації (наявність реєстру як місця зберігання даних і доступ до нього; передача права власності відбувається винятково через запис у реєстрі; якщо трансакція не зареєстрована, вона не має юридичної сили);

обмеження поінформованості (кожна особа має можливість отримати інформацію лише про зареєстровані права, що впливають на її право власності; система захищає лише сумлінного покупця – якщо він отримав титул у результаті неправомірних дій продавця, але його вини в трансакції немає, то буде визнано саме його право власності); доречно відзначити, що цей принцип в Україні не діє: ст.388 Цивільного кодексу України дозволяє витребувати майно у сумлінного набувача, не передбачаючи при цьому жодної компенсації;

компенсація – будь-яка шкода, завдана користувачу системою реєстрації, має бути компенсована у повному обсязі.

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) - єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об’єкти та суб’єктів таких прав.

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, 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.

Право власності вважається зареєстрованим, якщо рішення опубліковано в Державному реєстрі, доступ до якого здійснюється через Кабінет електронних сервісів.

*Державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі:*

1. укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;
2. свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;
3. свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;
4. виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;
5. свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката;
6. свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дубліката;
7. рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;
8. державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;
9. рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
10. ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
11. заповіту, яким установлено сервітут на нерухоме майно;
12. рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об’єкта нерухомого майна релігійній організації;
13. рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об’єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;
14. 13\*договору, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно, та акта приймання-передачі нерухомого майна, яке є об’єктом довірчої власності;
15. 13\*\*актів приймання-передачі нерухомого майна неплатоспроможного банку перехідному банку, що створюється відповідно до статті 42 Закону України "Про систему гарантування вкладів фізичних осіб";
16. інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

**18. Правове регулювання розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів щодо речових прав на нерухомість.**

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб’єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені:

• у позасудовому порядку;

• до суду.

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб’єкта державної реєстрації можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів (стаття 37 [Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"](http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1952-15))

Скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб’єкта державної реєстрації або територіального органу Міністерства юстиції України подається особою, яка вважає, що її права порушено (наприклад, особа дізналась про факт незаконної перереєстрації нерухомого майна, яке знаходиться у її власності, на іншу особу, тощо).

Розгляд скарг у сфері державної реєстрації на предмет наявності (відсутності) порушень закону у рішеннях, діях або бездіяльності державного реєстратора, суб’єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін’юсту здійснюється колегіально.

*Розгляд Колегією скарги здійснюється в такій послідовності:*

1) доповідь посадової особи Мін'юсту чи відповідного територіального органу по суті скарги, відповіді на питання членів Колегії;

2) надання усних пояснень по суті скарги скаржником, державним реєстратором, іншими особами, запрошеними на засідання Колегії, а також представниками неурядових організацій, що представляють та захищають інтереси бізнесу в Україні, у тому числі представниками Ради бізнес-омбудсмена, відповіді на питання членів Колегії;

3) обговорення Колегією скарги;

4) винесення членом Колегії на голосування проєкту рішення за результатом розгляду скарги;

5) голосування Колегією за результатом розгляду скарги.

Скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб’єкта державної реєстрації прав або територіального органу Міністерства юстиції України подається особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі.

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб’єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені в суді в [порядку адміністративного судочинства](https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%97%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B4%D0%BE_%D1%81%D1%83%D0%B4%D1%83:_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B2_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D1%96%D0%BD%D1%96%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%96%D0%B9_%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D1%96).

**19. Суб’єкти реєстрації речових прав. Вимоги до набуття статусу реєстратора.**

Суб'єкти, які здійснюють державну реєстрацію прав:

* виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
* акредитовані суб'єкти;
* державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори);
* нотаріуси.

*Державним реєстратором є:*

1. органи державної реєстрації прав, створені Мін’юстом;

2. виконавчі органи місцевих рад, Київської, Севастопольської міськдержадміністрацій;

3. акредитовані суб'єкти (юридичні особи, що перебувають у трудових відносинах

не менш ніж із трьома державними реєстраторами).

Саме після реєстрації в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, виникає, змінюється чи припиняється право власності.

Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем.

**Державним реєстратором є:**

1) Громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України та перебуває у трудових відносинах з суб’єктом державної реєстрації прав.

2) Нотаріус.

3) Державний виконавець – у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Державний реєстратор **не має права** приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб’єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. У цьому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором.

Державний реєстратор **не має права** приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім’я, на ім’я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб’єкта господарювання, засновником (учасником) якого він є. У цьому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором.  
**20. Підстави для відмови в реєстрації речових прав. Підстави для зупинення заяв про реєстрацію речових прав.**

Державний реєстратор має право відмовити в державній реєстрації прав, якщо наявні підстави, визначені у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Так, підставою для відмови у державній реєстрації прав є подання документів, які не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

*Основні підстави для відмови у державній реєстрації речових прав та їх обтяжень:*

- заявлене речове право, обтяження не підлягають держреєстрації відповідно до [Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](https://ips.ligazakon.net/document/view/T041952?utm_source=jurliga.ligazakon.net&utm_medium=news&utm_content=jl01);

- заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;

- подані документи не відповідають вимогам, встановлених Законом;

- подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну, припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;

- наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно і їх обтяженнями;

- наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно;

- заяву про держреєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;

- після завершення встановленого Законом строку не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про держреєстрацію прав;

- документи подано до неналежного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса.

Направлення запиту до суду про отримання копії рішення суду є підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до статті 23 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором виключно у таких випадках:

1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;

2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному у пункті 3 частини третьої статті 10 цього Закону, інформації про зареєстровані до 1 січня 2013 року речові права на відповідне нерухоме майно, якщо наявність такої інформації є необхідною для державної реєстрації прав.

21. Особливості реєстрації речових прав в Україні в умовах воєнного стану.

Кабінетом Міністрів України з метою врегулювання проблемних питань у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осібпідприємців та громадських формувань, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в умовах воєнного стану прийнято постанову від 06 березня 2022 року № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» (зі змінами) (далі – Постанова № 209).

В частині державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень Постановою № 209 установлено, що в умовах воєнного стану та протягом одного місяця з дня його припинення або скасування державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація), надання/отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), у тому числі шляхом безпосереднього доступу до нього, проводиться/забезпечується з урахуванням таких особливостей, зокрема, державна реєстрація проводиться виключно: державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що перебувають у трудових відносинах із суб’єктом державної реєстрації прав (далі – державні реєстратори), посадовими особами Міністерства юстиції, його територіальних органів (далі – посадові особи), включеними до затвердженого Міністерством юстиції переліку державних реєстраторів та посадових осіб, якими в умовах воєнного стану проводиться державна реєстрація (далі – перелік). Перелік може передбачати обмеження (умови) проведення включеними до нього державними реєстраторами, посадовими особами реєстраційних дій; нотаріусами, включеними до затвердженого Міністерством юстиції переліку нотаріусів, якими в умовах воєнного стану вчиняються нотаріальні дії щодо цінного майна (далі – перелік нотаріусів); державними та приватними виконавцями відповідно до повноважень, визначених законом, перелік яких письмово повідомляється Міністерством юстиції технічному адміністратору Державного реєстру прав.

Нотаріусам, включеним до переліку нотаріусів із застереженням про заборону нотаріального посвідчення договорів щодо відчуження нерухомого майна, об’єктів незавершеного будівництва або майнових прав щодо майбутнього нерухомого майна (далі – нерухоме майно) забороняється проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Посадові особи мають право приймати рішення про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, якщо відповідні обмеження (умови) не передбачено переліком. Державна реєстрація проводиться посадовими особами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна, якщо відповідні обмеження (умови) не передбачено переліком.

Державна реєстрація прав проводиться нотаріусами в межах області за місцезнаходженням нерухомого майна, крім проведення державної реєстрації прав у результаті оформлення спадщини.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно, розташоване у м. Києві або Київській області, проводиться нотаріусами, робоче місце (контора) яких розташовано в м. Києві або Київській області, крім проведення державної реєстрації прав у результаті оформлення спадщини.

Державна реєстрація на підставі документів, щодо яких законодавством вимагається нотаріальне посвідчення або нотаріальне засвідчення справжності підпису, проводиться нотаріусом лише у разі посвідчення цих документів (засвідчення справжності підпису на них) таким нотаріусом, крім визначених законодавством випадків передачі йому відповідних заяв/документів для державної реєстрації територіальним органом Міністерства юстиції.

<https://kharkivobljust.gov.ua/news/osoblyvosti-derzhavnoi-reiestratsii-rechovykh-prav-na-nerukhome-majno-ta-ikh-obtiazhen-v-umovakh-voiennoho-stanu/>

22. Особливості реєстрації речових прав на земельну ділянку

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.

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, 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, 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, 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, що і 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);

оригінал паспорту заявника;

оригінал ідентифікаційного номеру;

підтвердження оплати адміністративного збору (0,1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, станом на 2022 р. - це 250 грн.);

документ - підстава виникнення права на ділянку (договір купівлі-продажу (дарування, міни і т.і.), рішення суду, свідоцтво 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.

Важливо також те, що витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК) не має потреби подавати у випадку, коли документи, які є підставою виникнення, переходу чи припинення права власності або інших прав, містять в собі інформацію про кадастровий номер.

З деякими випадками присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці можна ознайомитись в розділі технічна документація щодо встановлення меж земельної ділянки.

**3. Отримати готовий документ.**

Загальний строк розгляду поданих державному реєстратору документів складає 5 робочих днів (не календарних!). Зі спливом вказаного строку можна буде отримати від державного реєстратора витяг з реєстру речових прав. Порядок передбачає, що рішення держреєстратора розміщується на сайті Мінюсту та має таку ж юридичну силу, як і паперове підтвердження реєстрації права.

Слід також зазначити, що Закон 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;
* свідоцтво з Державного реєстру прав (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. Крім того, ви маєте можливість отримати інформацію про будь-який об'єкт нерухомості в формі інформаційної довідки самостійно через Кабінет електронних сервісів Мінюсту.

23. Особливості та документи для державної реєстрації права користування на земельну ділянку (оренда, суборенда, емфітевзис, суперфіцій, постійне користування).

Документами, що підтверджують право власності на землю та право користування земельною ділянкою є:

державний акт на право власності на земельну ділянку або акт на право постійного користування землею ( до 01.01.2013);

свідоцтво про право власності на нерухоме майно (з 01.01.2013);

свідоцтво про право на спадщину;

судове рішення, що набрало законної сили, щодо набуття/зміни права власності на земельну ділянку;

витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або Державного земельного кадастру про реєстрацію права власності;

договір оренди, суперфіцію, емфітевзису;

інші цивільно-правові угоди щодо відчуження земельної ділянки.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають *з моменту державної реєстрації цих* прав.  
Реєстрація права власності чи іншого права (оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис і т.і.) на землю з 2016 року можна здійснити *через місцевий центр надання адміністративних послуг (ЦНАП), який приймає документи для держреєстрації речових прав на нерухоме майно, або у нотаріуса.*  
Правила реєстрації прав на нерухоме майно, у тому числі на земельну ділянку, визначені, зокрема [Порядком](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%25D0%25BF/page), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, яка набрала чинності з 01.01.2016 р.  
Державна реєстрація прав може проводитися за заявою, поданою *в електронній формі* через Єдиний державний веб-портал електронних послуг чи інші інформаційні системи на підставі договорів про надання сервісної послуги, укладених з технічним адміністратором Державного реєстру прав ([п. 30 Порядку](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%25D0%25BF#Text)).  
Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, якщо такі права набуті згідно з рішенням органу влади чи органу місцевого самоврядування, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, похідних від права власності, набутих та оформлених в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться з одночасною державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав ([ст. 29 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text)).

24. Земельні сервітути як об’єкти реєстрації речових прав.

Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) відповідно до статті 98 Земельного кодеку України. Згідно зі статтею 401 Цивільного кодексу України право користування чужим майном встановлюється щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Згідно статті 402 Цивільного кодексу України Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки або особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію.

Договір земельного сервітуту набирає чинності не одразу після підписання, а лише після проведення державної реєстрації відповідного права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Для державної реєстрації права земельного сервітуту необхідно звернутися до державного реєстратора територіальної реєстраційної служби або до нотаріуса.

Право власності на земельну ділянку, на яку поширюватиметься право земельного сервітуту, має бути попередньо зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

На підтвердження державної реєстрації прав земельного сервітуту буде видано витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

До документів, що підтверджують відповідно виникнення, перехід та припинення права користування чужим майном (сервітут), відносяться, зокрема:

– укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;

-свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

– рішення суду, що набрало законної сили, щодо інших речових прав на нерухоме майно;

– заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

– закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно.

**25. Особливості та документи для державної реєстрації речових прав у зв’язку із поділом чи об’єднанням земельних ділянок.**

1. Поділ чи об’єднання земельних ділянок проводяться щодо вже існуючих земельних ділянок, відомості щодо яких внесено в ДЗК та Державного реєстру прав.

2. Якщо земельна ділянка не внесена до дзк – вона спочатку вноситься до ДЗК та до Державного реєстру прав, а потім поділяється чи об’єднується.

3. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

4. Земельні ділянки можуть бути об’єднані, якщо вони мають однакове цільове призначення. У разі поділу земельної ділянки, об’єднання земельних ділянок сформовані земельні ділянки зберігають своє цільове призначення.

5. Розділ Державного реєстру прав та реєстраційна справа закривається у разі поділу, об’єднання об’єктів нерухомого майна. На кожний новостворений об’єкт нерухомого майна відкривається новий розділ та формується нова реєстраційна справа.

6. Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

**ЗУ про землеустрій**

Документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації. Особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, - комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій. Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною.

Види документації із землеустрою: й) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок;

Документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов’язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації.

Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.

Документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов’язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються: в тому числі інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об’єднання, вилучення земельних ділянок;

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об’єднання земельних ділянок включає:

а) пояснювальну записку;

б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;

в) кадастрові плани земельних ділянок, які об’єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;

г) матеріали польових геодезичних робіт;

ґ) відомості про встановлені межові знаки на межі поділу;

д) перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути.

**26. Співвідношення речових прав на земельну ділянку та на об’єкт при реєстрації речових прав на об’єкт незавершеного будівництва.**

ЗК

Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

ЗУ про іпотеку: об’єкт незавершеного будівництва - об’єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства;

**ЦК**

Стаття 377. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об’єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній

1. До особи, яка набула право власності на об’єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, право власності на який зареєстровано у визначеному законом порядку, або частку у праві спільної власності на такий об’єкт, одночасно переходить право власності (частка у праві спільної власності) або право користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об’єкт, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об’єкта, у порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України. Істотною умовою договору, який передбачає перехід права власності на об’єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, який розміщений на земельній ділянці і перебуває у власності відчужувача, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача (попереднього власника) відповідного об’єкта до набувача такого об’єкта.

**ЗУ про державну реєстрацію речових прав**

Стаття 27-1. Державна реєстрація права власності на об’єкт незавершеного будівництва

1. Для державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва подаються такі документи:

1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об’єктом (у разі відсутності у Державному реєстрі прав зареєстрованого відповідного речового права на земельну ділянку);

2) документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт (крім випадків, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва);

3) документ, що містить опис об’єкта незавершеного будівництва за результатами технічної інвентаризації такого об’єкта (крім випадків, коли такий документ внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва).

2. Для державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва, що підлягає приватизації, подаються такі документи:

1) копія наказу Фонду державного майна України про включення об’єкта незавершеного будівництва до переліку об’єктів державної власності, що підлягають приватизації;

2) копія наказу державного органу приватизації про прийняття рішення про приватизацію такого об’єкта;

3) документ, що містить опис об’єкта незавершеного будівництва за результатами технічної інвентаризації такого об’єкта (крім випадків, коли такий документ внесено до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва).

3. Державна реєстрація права власності на об’єкт незавершеного будівництва, набутого на підставі договору, здійснюється на підставі такого договору.

4. Державна реєстрація права власності на об’єкт незавершеного будівництва на підставі рішення суду, що набрало законної сили, проводиться за правилами, визначеними частинами першою - третьою цієї статті.

5. Державна реєстрація обтяжень на об’єкти незавершеного будівництва проводиться відповідно до вимог, встановлених частиною другою статті 27 цього Закону.

**ЗК стаття 120**

Стаття 120. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття прав власності, господарського відання, оперативного управління на об’єкт нерухомого майна (крім багатоквартирного будинку), об’єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній

1. У разі набуття права власності на … об’єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об’єкта до набувача такого об’єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об’єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об’єкта переходить право власності на таку частку. При вчиненні правочину, що передбачає перехід права власності на зазначений об’єкт, мають дотримуватися вимоги частини шістнадцятої цієї статті.

2. У разі набуття частки у праві спільної власності на … об’єкт незавершеного будівництва право власності на земельну ділянку (крім земель державної, комунальної власності), на якій розміщено такий об’єкт, одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об’єкта до набувача у розмірі належної відчужувачу (попередньому власнику) частки у праві спільної власності на такий об’єкт, крім випадку, коли попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі. Якщо відчужувачу (попередньому власнику) у праві спільної власності на такий об’єкт належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку в іншому розмірі, право власності переходить у такому самому розмірі.

При вчиненні правочину, який передбачає перехід права власності на частку у праві спільної власності на такий об’єкт, мають дотримуватися вимоги частини шістнадцятої цієї статті.

3. У разі набуття державою права власності на … об’єкт незавершеного будівництва комунальної власності, розміщений на земельній ділянці комунальної власності, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до держави без зміни її цільового призначення. У разі якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до держави переходить право власності на таку частку. Вимоги цього абзацу не поширюються на земельні ділянки комунальної власності, які відповідно до закону не можуть передаватися у державну власність.

7. У випадках та порядку, визначених частинами першою і другою, абзацами першим і другим частини третьої, частиною четвертою, абзацами першим і другим частини п’ятої цієї статті, документи, що підтверджують набуття права власності, … об’єкт незавершеного будівництва … є підставою для державної реєстрації переходу до набувача права власності або права користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об’єкт.

8. Істотною умовою договору, на підставі якого набувається право власності … об’єкт незавершеного будівництва, пов’язаного з переходом права власності (крім державної, комунальної власності) на земельну ділянку або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок усіх форм власності, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв’язку з набуттям права власності на такий об’єкт.

Укладення договору, що передбачає набуття права власності (частки у праві спільної власності) на об’єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об’єкт незавершеного будівництва, пов’язаного з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення такої частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй кадастрового номера.

9. Вимоги частин першої, другої, четвертої, шостої - восьмої цієї статті не поширюються на випадки переходу права власності або прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельну ділянку, на якій розміщений об’єкт нерухомого майна (жилий будинок, інша будівля або споруда), об’єкт незавершеного будівництва, у разі якщо земельна ділянка не перебувала у власності або оренді, у користуванні на правах емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника) об’єкта нерухомого майна (жилого будинку, іншої будівлі або споруди), об’єкта незавершеного будівництва.

10. У разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), розміщений на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки, площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 цього Кодексу (крім випадків, якщо формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим або не відповідає нормам законодавства).

**27. Обмеження та обтяження прав на земельні ділянки і їх реєстрація.**

Регулюється Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

Обтяження - заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину.

Обмеження це звуження меж суб’єктивного права, яке не випливає із прав інших осіб.

Різниця обмежень та обтяжень:

1) спосіб реєстрації даних правових категорій (обтяження прав на земельні ділянки підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в порядку встановленому в законі, а обмеження даних прав у Державному земельному кадастрі і є чинним з моменту державної реєстрації);

2) способи встановлення (обтяження встановлюються за договором, законом, рішенням суду чи заповітом, а обмеження за договором чи законом);

3) форма у якій виражаються (обтяження прав на землю виражається в таких формах, як встановлення ренти, сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, а обмеження у встановленні охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель також обмеження, що випливають із правил добросусідства).

Варто зазначити, що обтяженнями є будь-які права на земельні ділянки речового характеру, окрім права власності, в той час як обмеження – це звуження меж суб’єктивного права, яке не випливає із прав інших осіб.

Обмеження права власності на земельну ділянку стосуються суб’єкта права і спрямовані на вчиненням землевласником дій, або утримання від них на користь третіх осіб. Натомість, обтяження стосуються земельної ділянки як об’єкта права та поєднуються з правами третіх осіб, що перешкоджає власникові вільно здійснювати свою правомочність щодо неї.

**Обтяження реєструються** так само, як і речові права – В Держреєстрі прав реєструються 4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об’єкт незавершеного будівництва: заборона відчуження та/або користування; арешт; іпотека; вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна; податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об’єкт незавершеного будівництва; інші обтяження відповідно до закону.

**Обмеження** констатуються під час складання проектної документації на земельну ділянку та реєструються в ДЗК.

**28. Набувальна давність як підстава для набуття речових прав на земельну ділянку**

**Набувальна давність** – це один із способів набуття права власності на чуже майно особою, яка добросовісно заволоділа цим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном – протягом п’яти років, земельною ділянкою — протягом 15 років.

**Регулюється** Конституцією України, Цивільним кодексом, Земельним кодексом іншими нормативно-правовими актами.

**Ст. 344 ЦК**

1. Особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном - протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

**Ст. 119 ЗК**, Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)

1. Громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно протягом п’ятнадцяти років користуються земельною ділянкою, але не мають документів, що засвідчують наявність у них прав на зазначену земельну ділянку, можуть звернутися до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу такої земельної ділянки у їхню власність.

2. Набуття громадянами права власності на земельну ділянку за давністю користування здійснюється в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами згідно із статтею 118 цього Кодексу в межах норм, визначених статтею 121 цього Кодексу.

**Умови застосування набувальної давності**: добросовісне володіння; відкрите володіння; безперервне володіння; тривале володіння; наявність суб`єкта, здатного набути у власність певний об`єкт; законність об`єкта володіння; відсутність норми закону про обмеження або заборону набуття права власності за набувальною давністю.

**Суб’єкт** застосування набувальної давності – тільки фізична особа.

**Об’єктом** набувальної давності на земельну ділянку може виступати конкретна індивідуально визначена на місцевості земельна ділянка, яка знаходиться у фактичному користуванні громадянина. Межі цієї ділянки склалися в процесі землекористування, яке здійснюється громадянином, і їх ніхто не оспорює: ні суміжні землекористувачі чи власники земельних ділянок, ні треті особи.

На відміну від ст. 344 ЦК України, в якій йдеться про заволодіння і подальше володіння чужим майном [19], у ст. 119 Земельного кодексу України **головною умовою набувальної давності вважається добросовісне, відкрите і безперервне протягом встановленого строку користування земельною ділянкою**. Законодавець виділяє у відношенні землі саме давнісне користування нею, а не давніше володіння.

В законодавстві наявна **колізія норм** щодо набувальної давності для набуття речових прав на земельну ділянку: за ЦК – 10 років відкритого безперервного володіння, за ЗК – 15 років.

**Підручник Мірошниченка:**

Мірошниченко вважає, що чинне законодавство не передбачає набуття прав на земельні ділянки за набувальною давністю. Ст. 119 ЗКУ встановлює наслідком «добросовісного, відкритого і безперервного користування земельною ділянкою протягом 15 років» можливість «звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування».

Можливість такого звернення має кожен громадянин незалежно від факту користування земельною ділянкою, а тим більше, його тривалості та характеру. Те, що передбачено ст. 119 ЗКУ – це не набувальна давність в усталеному розумінні, адже передбачено виникнення права в результаті волевиявлення «органу», а не в результаті спливу давності. Між тим, є й інші думки.

У судовій практиці переважає підхід, за яким набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю стане можливим з 01.01.2017, після спливу передбачених ст. 119 ЗКУ 15 років під час дії чинного ЗКУ.

Цікавим є погляд на набувальну давність щодо земельних ділянок М. С. Федорченка, що спеціально досліджував дану проблему. На його погляд, сплив передбачених ст. 119 ЗКУ 15 років не породжує права власності (з чим ми повністю згодні), проте породжує право на приватизацію земельної ділянки у «спрощеному» порядку – як «наданої у користування» за ч. ч.1, 2 ст. 118 ЗКУ (а з таким висновком погодитися, на наш погляд, не можна).