

ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ НА ПІДСТАВІ ДЕРЖАВНОГО АКТУ, ВИДАНОГО ДО 01.01.2002

Відповідно до частини першої статті 92 Земельного кодексу України (далі – ЗК) право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Частиною другою статті 92 ЗК права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»;

г) заклади освіти незалежно від форми власності;

д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

Тобто, на сьогодні відносини щодо права постійного користування земельною ділянкою характеризуються обмеженим суб'єктним складом (земельні ділянки надаються у постійне користування, лише, юридичним особам), а також об'єктом – у постійне користування надаються, лише, земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності.

Земельним кодексом України від 18.12.1990 № 561-ХІІ, який втратив чинність у 2001 році, було передбачено можливість надання земель у постійне користування також громадянам України для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства. Право власності або право постійного користування землею посвідчувалось державними актами, які видавались і реєструвались сільськими, селищними, міськими, районними Радами народних депутатів.

У пункті 6 Перехідних положень ЗК йдеться про переоформлення права власності або оренди громадянами та юридичними особами, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але відповідно до ЗК не можуть мати їх на такому праві.

Громадяни та юридичні особи, які мали у постійному користуванні земельні ділянки, але за відповідно до ЗК не могли мати їх на такому праві,

повинні були до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.

Однак, ці положення ЗК рішенням Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005 були визнані неконституційними. Конституційний суд України також постановив, що переоформлення було покладено як на юридичних осіб (тобто фермерське господарство), так і на громадян, які мають у постійному користуванні земельні ділянки. Поняття «селянське (фермерське) господарство» не існує після набрання чинності Законом України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003, яким Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» визнано таким, що втратив чинність. Отже, при переоформленні права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянських (фермерських) господарств у довгострокову оренду, строк оренди не міг визначатися селянським (фермерським) господарством відповідно до закону, як це передбачав абзац другий пункту 6 Перехідних положень ЗК, через відсутність такого господарства.

Тобто, громадяни, яким було надано землі у постійне користування до 01.01.2002 для ведення селянського (фермерського) господарства, можуть використовувати її без зміни цільового призначення.

Отже, державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, що був виданий громадянину України для ведення фермерського господарства до 01.01.2002 є підставою для проведення державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою.

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

Згідно статті 126 ЗК право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон).

Статтею 4 Закону передбачено, що право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягають державній реєстрації.

Згідно з частиною другою статті 28 Закону під час проведення державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно із статтею 122 ЗК передають земельні ділянки у власність або у користування.

Враховуючи положення пункту 8 частини першої статті 27 Закону та Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок), для державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою необхідно надати такі документи:

- 1) заяву про державну реєстрацію (відповідно до пункту 6 Порядку);
- 2) державний акт на право постійного користування землею (згідно зі статтею 27 Закону);
- 3) паспорт (відповідно до абзацу другого пункту 9 Порядку);
- 4) національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або інший документ, що посвідчує особу іноземця (у разі коли заявником є іноземець, відповідно до абзацу третього пункту 9 Порядку);
- 5) службове посвідчення (у разі коли заявником є державний службовець або посадова особа місцевого самоврядування, відповідно до абзацу четвертого пункту 9 Порядку);
- 6) довіреність (у разі подання заяви уповноваженою на те особою, відповідно до абзацу п'ятого пункту 9 Порядку);
- 7) квитанцію про сплату адміністративного збору за державну реєстрацію речових прав або документ, що підтверджує право на звільнення від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію речових прав (відповідно до пункту 7 Порядку).

Статтю підготував головний спеціаліст
відділу розгляду звернень та
забезпечення діяльності
комісії з питань розгляду скарг
у сфері державної реєстрації
Управління державної реєстрації
Головного територіального
управління юстиції у місті Києві

Н. М. Соловійова