

УДК 349.412(477)

Т. Є. Харитонова

ЗМІНИ У ЗЕМЕЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ ЩОДО ВИНИКНЕННЯ ТА ОФОРМЛЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Виникнення прав на землю має важливе практичне значення для їх реалізації. Насамперед це стосується набуття права власності на земельну ділянку та права користування земельною ділянкою. Оформлення права приватної власності на землю є для багатьох досить актуальним і проблематичним. Актуальним — тому що інститут права приватної власності на землю є порівняно новим для українських підприємців — уперше юридичні гарантії права власності на землю забезпечив Земельний кодекс України (далі — ЗК). А проблематичним — тому що наразі чимало чинних нормативно-правових актів не відповідають положенням Земельного кодексу, у результаті чого на практиці при оформленні прав власності на землю виникають проблеми.

Якщо предметом правочину є нерухомість, то простого її вручення недостатньо. Отже, при нерухомості має існувати інший порядок переходу права власності. Зокрема, для земельних ділянок необхідне нотаріальне посвідчення правочину та його державна реєстрація. До останнього часу державна реєстрація земельних ділянок була складовою автоматизованої системи державного земельного кадастру, що забезпечувало виникнення суб'єктивного права власності та права постійного користування на земельну ділянку. Оскільки земельна ділянка завжди була особливим об'єктом, то до нього застосовувалися і спеціальні правила щодо порядку відчуження, реєстрації, виникнення права власності або права користування. І, якщо відносно іншої нерухомості, момент виникнення права власності або користування є відповідна реєстрація, то щодо земельної ділянки такий момент пов'язувався з отриманням Державного акта на право власності на земельну ділянку, Державного акта на право постійного користування земельною ділянкою та їх реєстрацією або укладенням договору оренди та його державною реєстрацією.

Крім того, актуальність та важливість питання виникнення та оформлення прав на землю підкреслюється прийняттям за останній час низки нормативних актів, які йому присвячені. Так, тільки протягом останніх півроку було внесено зміни до ст. ст. 125, 126 ЗК щодо моменту виникнення прав на земельну ділянку та їх оформлення, внесено зміни до ст. 92 ЗК, де було розширено перелік суб'єктів права постійного землекористування, затверджено нові форми державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування та багато інших питань.

Відповідно до п. 3 ст. 2 ЗК можна виділити такі об'єкти земельних відносин в Україні:

1. Землі території України, до яких належать усі землі в межах її території, зокрема, острови та землі, зайняті водними об'єктами, що за основним цільовим призначенням поділяються на певні категорії.

2. Земельні ділянки, якими визнається частина земельної поверхні з певними межами, з певним місцем розташування і встановленими щодо неї правами (ст. 79 ЗК). Правовстановлюючим документом на земельну ділянку є документ, підтверджуючий право власності фізичних або юридичних осіб на земельні ділянки: державний акт на право власності на земельну ділянку, державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, цивільно-правові угоди, свідоцтво про право на спадщину. До речі, цивільно-правові угоди та свідоцтво про право на спадщину тільки нещодавно стали посвідчувати право власності на земельну ділянку. Це відбулося із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 р., який набрав чинності 1 травня 2009 р., що вніс зміни до ст. 126 ЗК.

3. Права на земельні частки (паї). У ч. 1 ст. 25 ЗК вказано, що в процесі приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій земельні ділянки передаються працівникам таких підприємств, установ і організацій, а також працівникам державних і комунальних установ утворення, культури, охорони здоров'я, які розташована на території відповідної ради, а також пенсіонерам шляхом визначення для кожного з них земельної частки (паю). Право таких працівників на отримання своєї земельної частки (паю), виділеної в натурі (на місцевості), гарантовано державою. Паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані в колективну власність: колективним сільськогосподарським підприємствам; сільськогосподарським кооперативам; сільськогосподарським акціонерним товариствам, зокрема, створеним на базі радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств.

4. Права, пов'язані з використанням чужих земельних ділянок, до яких належать сервітут (право проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення меліорації тощо), емфітевзис (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб) та суперфіцій (право користування земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель).

Важливе значення у чинному законодавстві та у практиці використання земельних ресурсів України надається оформленню прав на землю. До прийняття чинного Земельного кодексу форми державних актів були затверджені постановою Верховної Ради України від 13 березня 1992 р. № 2201 «Про форми державних актів на право власності на землю і на право постійного користування землею» і постановою Кабінету Міністрів України від 24 березня 1999 р. № 440 «Про Порядок подання заяви про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення та форму державного акта на право власності на землю». Постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» було затверджено нову форму державних актів.

Така форма державного акта на право власності на земельну ділянку передбачає посвідчення прав на земельну ділянку як громадян, так і юридичних осіб, а також права спільної власності декількох суб'єктів права. В останньому випадку до державного акта додається список співвласників земельної ділянки. В постанові Верховної Ради України № 2201 існувала форма державного акта на право колективної власності на землю, але у зв'язку із змінами, які сталися у земельному законодавстві нашої країни, така форма власності на земельну ділянку була скасована. Слід зазначити також, що у зв'язку з прийняттям постанови Кабінету Міністрів України № 449 державні акти, які видавалися на підставі постанови Верховної Ради України № 2201, не втратили своєї чинності та підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

12 листопада 2008 р. було прийнято наступну постанову Кабінету Міністрів України № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449», якою було введено нову форму державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою. Цією постановою було внесено зміни до п. 2, якими було встановлено, що «раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні у разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб».

Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі закріплює, що право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на: право власності на земельну ділянку та право постійного користування земельною ділянкою.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 р., до ст. 126 ЗК було внесено зміни щодо оформлення права власності на земельну ділянку в разі його переходу на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення. Тепер воно посвідчується: цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою; свідоцтвом про право на спадщину.

При набутті права власності на земельну ділянку на підставі вищезазначених документів державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки. На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну

реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про відчуження земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбулося відчуження.

Орган, який здійснює реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, робить відмітку про реєстрацію прав на земельну ділянку на підставі документа про її відчуження, складеного та посвідченого в порядку, встановленому законом, протягом 14 календарних днів з дня подання до цього органу зазначеного документа. Забороняється вимагати для здійснення відмітки та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень документи, не передбачені цією нормою.

Відчуження частини земельної ділянки з виділенням її в окрему земельну ділянку здійснюється після отримання її власником державного акта, що посвідчує право власності на сформовану нову земельну ділянку. У разі якщо державним актом на право власності на земельну ділянку було посвідчено право власності на декілька земельних ділянок, відчуження однієї з цих ділянок здійснюється після виготовлення державного акта, що посвідчує право власності на кожну з цих ділянок.

Основним документом, який регулює відносини, що виникають при тимчасовому користуванні (оренді), є договір оренди земельної ділянки, який укладається в письмовій формі, посвідчується нотаріально та підлягає державній реєстрації. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 р. було доповнено ст. 93 п. 4, яким передбачено можливість відчужувати право оренди земельної ділянки, в тому числі продавати на земельних торгах, передавати в заставу, спадщину, вносити до статутного фонду власником земельної ділянки. У даний час цей пункт практичної реалізації не набув.

Якщо проаналізувати всі вищезазначені об'єкти з врахуванням останніх змін, що відбулися у земельному законодавстві, то найбільш проблемною буде категорія прав на земельні частки (паї), оскільки з початку проведення земельної та аграрної реформи та по сьогоднішній день земельні частки (паї) зазнають найбільших змін не тільки в їх визначенні, але й у порядку реалізації, при перетворенні в іншу категорію — земельну ділянку. Але всі ці питання мають більше теоретичний характер, оскільки з 1 січня 2002 р. обіг цього об'єкта «надійно» блокований законодавцем.

Категорію земель, якраз навпаки, можна віднести до сталої категорії, оскільки після прийняття такого важливого Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності», прийнятого ще у 2004 році, не було спроб усунути суперечності та недоліки, які з'явилися після його прийняття (наприклад, межі адміністративно-територіальних утворень посвідчуються Державним актом України, форма якого відсутня).

Останнім часом робляться спроби вдосконалити законодавство щодо використання чужих земельних ділянок шляхом внесення змін у законодавство. Варто зазначити, що ч. 1 ст. 100 ЗК, що стосується сервітутів, викладена в редакції Закону України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили

чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27 квітня 2007 р., відповідно до якої вказана стаття була приведена у відповідність до положень ЦК, який аналогічним чином врегулює ці відносини. Відповідно до цього ж закону у ЗК було введено главу 16-1 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови», яка містить всього одну ст. 102-1, яка встановлює підстави набуття і зміст права користування емфітевзису та суперфіцію. 16 вересня 2008 р. було прийнято Закон України «Про внесення змін в деякі законодавчі акти України щодо сприяння будівництву», відповідно до якого до ст. 102-1 ЗК України також було внесено ряд змін щодо продажу прав на земельні ділянки (суперфіцій та емфітевзис).

Введення глави 16-1 до ЗК є, безумовно, прогресивним кроком, але вона тільки привела у відповідність зміст окремих положень ЦК та ЗК і потребує подальшого вдосконалення (про це також свідчить внесення змін вже у 2008 році), крім того, слід надати окреме правове регулювання у ЗК таким правам користування чужою земельною ділянкою, як емфітевзис та суперфіцій.

І, нарешті, такий об'єкт, як земельні ділянки, навколо якого останнім часом точаться палкі дискусії. Так, постанова Кабінету Міністрів України від 12 листопада 2008 р. № 1019 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 р. № 449», якою було викладено форму державного акта на право власності на земельну ділянку у новій редакції, внесла дуже багато запитань у практиків, оскільки державні акти на право власності на земельну ділянку нової форми тривалий час не видавалися. Пояснювалося це тим, що акти нового зразка поки що не існують, тому видаються «старі» державні акти. Втім на 8 квітня 2009 р. було зафіксовано, що дефіцит бланків державних актів на земельні ділянки був створений проблемами щодо зловживань у сфері земельних відносин, яких найбільше було зафіксовано у Київській, Черкаській, Одеській, Кіровоградській областях, а також Автономній Республіці Крим. Найвна штучно створена ситуація щодо обігу бланків нового зразка, отримати їх можна, як виявляється, тільки по «блату».

Відповідно до п. 6 ст. 126 ЗК нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про відчуження земельної ділянки із зазначенням документа, на підставі якого відбулося відчуження. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок», який вніс доповнення до ст. ст. 125, 126 ЗК, набрав чинності з 1 травня 2009 р., але зазначену вище відмітку, яку слід робити на державному акті, Кабінет Міністрів України прийняв тільки 6 травня 2009 р. Таким чином, як бачимо, проблеми виникнення та оформлення прав на землю не тільки не були вирішені з прийняттям значної низки законодавчих актів, але й створили ряд непорозумінь на шляху реалізації їх норм, знов-таки ставши гальмом при реалізації суб'єктами земельних відносин своїх прав.

Література

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
2. Про розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 5 лют. 2004 р. // Юридичний вісник України. — 2004. — 4–10 верес., № 36.
3. Про оренду землі : Закон України від 6 жовт. 1998 р. в ред. Закону від 2 жовт. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 46–47. — Ст. 280.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву : Закон України від 16 верес. 2008 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № 48. — Ст. 358.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо права релігійних організацій на постійне користування земельною ділянкою : Закон України від 15 січ. 2009 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2009 р. — № 23. — Ст. 282.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок : Закон України від 5 берез. 2009 р. // Офіційний вісник України. — 2009. — № 24. — Ст. 775.

Анотація

Харитонова Т. Є. Зміни у земельному законодавстві щодо виникнення та оформлення прав на земельну ділянку. — Стаття.

Стаття присвячена визначенню моменту виникнення права власності на об'єкти земельних відносин, серед яких провідне місце займає земельна ділянка, а також встановленню порядку видачі та оформлення необхідних документів, що підтверджують таке право. Зазначене дослідження проводилося у світлі останніх змін до земельного законодавства України.

Ключові слова: землі, земельна ділянка, земельна частка (пай), сервітут, суперфіцій, емфітевзис, Державний акт на право власності на земельну ділянку.

Анотация

Харитонова Т. Е. Изменения в земельном законодательстве относительно возникновения и оформления прав на земельный участок. — Статья.

Статья посвящена определению момента возникновения права собственности на объекты земельных отношений, среди которых ведущее место занимает земельный участок, а также установлению порядка выдачи и оформления необходимых документов, подтверждающих такое право. Указанное исследование проводилось в свете последних изменений в земельное законодательство Украины.

Ключевые слова: земли, земельный участок, земельная доля (пай), сервитут, суперфиций, эмфитевзис, Государственный акт на право собственности на земельный участок.

Summary

Kharytonova T. E. Changes in Land Legislation Concerning Right for Lot Land Establishment. — Article.

The article is devoted determination of moment of origin of right of ownership on the objects of the landed relations among which leading seat is taken by lot land, and also to establishing order of delivery and processing of necessary documents, confirmative such right. The indicated research was conducted in the light of the last updates in the landed legislation of Ukraine.

Keywords: earths, lot land, landed stake (share), servitut, superficiary, emfitevzis, State act on the right of ownership on lot land.