

## ДОКУМЕНТИ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЮТЬ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ: ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ І СУЧАСНИЙ СТАН

### DOCUMENTS CONFIRMING OWNERSHIP OF LAND: LEGAL ANALYSIS AND CURRENT SITUATION

Німак М.О., к.ю.н.,

старший викладач кафедри цивільного права та процесу

*Навчально-науковий інститут права, психології та інноваційної освіти  
Національного університету «Львівська політехніка»*

У статті проаналізовано зміст, форму та правову природу документів, які підтверджували, а в певний період часу встановлювали, право власності на земельну ділянку, та тих документів, якими сьогодні особа може підтвердити свої права на землю.

У публікації проведено ретроспективний огляд документів, що підтверджували право власності на землю у період з 1992 року і дотепер. Автор також звертає увагу на відмінності здійснення державної реєстрації права власності на земельну ділянку у різні періоди. З'ясовано, які документи, видані за попередні роки, вважаються належно оформленими та беруться до уваги нині.

Визначено види документів, які сьогодні підтверджують право власності на землю, залежно від підстав виникнення права власності на земельну ділянку. Автором розмежовано ті документи, які підтверджують тільки факт реєстрації права власності на землю, та ті, які є правостановлюючим документом на землю.

Проведено розмежування між «державною реєстрацією земельної ділянки», яка здійснюється у Державному земельному кадастрі та «державною реєстрацією прав на земельну ділянку», яка проводиться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Завдяки критичному аналізу змін до земельного законодавства України щодо підтвердження права власності на землю, з'явилася можливість окреслити основні проблемні моменти, що виникли після набрання чинності відповідними нормами. Так, наведено основні проблемні питання правового регулювання видачі дублікату державного акта, замість втраченого. Проаналізовано наслідки відсутності документа, що підтверджує право власності на землю, і заміни його записом в електронному реєстрі.

Автором досліджено можливі варіанти вирішення цієї ситуації, коли особа втратила державний акт на право власності на земельну ділянку, і встановлено необґрунтованість розгляду в порядку позовного провадження справ про визнання права власності на земельну ділянку у випадку втрати державного акта.

**Ключові слова:** державний акт на право власності на земельну ділянку, правостановлюючий документ, документ, що підтверджує право власності на землю.

The content, form and legal nature of documents that confirmed, and in a certain period of time established the ownership of land, and those documents that today a person can confirm their rights to land are analyzed in the article.

A retrospective review of documents confirming land ownership in the period from 1992 to the present is provided in the publication. The author also draws attention to the differences between the state registration of land ownership in different periods. It has been clarified which documents issued in previous years are considered to be properly executed and are being taken into account today.

The types of documents that currently confirm the right of ownership of land, depending on the grounds for the right of ownership of land are identified. At the same time, the author distinguishes between those documents that confirm only the fact of registration of land ownership, and those that are the title document to the land.

A distinction between the "state registration of land", which is carried out in the State Land Cadastre, and the "state registration of land rights", which is carried out in the State Register of Real Property Rights is made.

Thanks to a critical analysis of changes to the land legislation of Ukraine on the confirmation of land ownership, it became possible to outline the main problems that arose after the entry into force of the relevant rules. Thus, the main problematic issues of legal regulation of the issuance of a duplicate state act, instead of the lost one, are given. The consequences of the absence of a document confirming the ownership of land and its replacement by an entry in the electronic register are analyzed.

The author explores possible options for resolving the situation when a person has lost a state act on land ownership, and the unfoundedness of consideration in the procedure of claim proceedings for recognition of land ownership in case of loss of state act are established.

**Key words:** state act on land ownership, right-establishing document, document confirming the ownership of land.

Аналізуючи земельне законодавство кінця ХХ ст. початку ХХІ ст., зауважуємо, що достатньо часто протягом майже 30 років змінювалися документи, які підтверджували чи посвідчували (встановлювали) право власності на земельну ділянку. Сьогодні законодавець дійшов вже навіть до електронної форми такого документу у певних випадках (наприклад, при первинному набутті права власності на землю на підставі її приватизації). Відповідно ж змін зазнав і порядок державної реєстрації права власності на землю. Усі ці зміни породжують чимало проблем, колізій на практиці та потребують їх врегулювання.

Дослідження питань охорони права власності на земельну ділянку досить поширені в правовій науці, зокрема, свідченням цьому є наукові праці О. Браніцького, Н. Ільків, І. Пескова, А. Тригуба, Ю. Яремко та ін., проте невирішеними залишаються питання визнання чинними документів, що були видані раніше; порядку відновлення втрачених документів, оскільки на сьогодні дублікат державного акту не видається тощо.

**Мета статті** – проаналізувати та визначити, які документи на право власності на землю видавалися та в який період часу; з'ясувати особливості актуальних сьогодні документів, що підтверджують право власності на землю та запропонувати вирішення існуючих на сьогодні проблем, пов'язаних із підтвердження права власності на землю.

Право власності на земельні ділянки до 2013 року підтверджувалося державними актами на право власності на земельні ділянки. Проте в різний період часу їх форма та зміст дещо відрізнялися.

Так, у період із 23 червня 1992 року по 01 травня 2009 року право власності на земельну ділянку посвідчувалося виключно державними актами, форми яких затверджувалися Кабінетом Міністрів України. Ці державні акти мали червоно-оранжевий колір та не містили кадастрового номера земельної ділянки.

У період із 02 травня 2009 року по 31 грудня 2012 року право власності на земельну ділянку посвідчувалося державним актом, крім випадків, визначених частиною 2 статті 126 Земельного кодексу України від 25 жовтня

2001 року (у редакції Закону України від 05 березня 2009 року № 1066-VI) (далі – ЗК України), відповідно до якої право власності на земельну ділянку, набуто у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується а) цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою; б) свідцтвом про право на спадщину [1].

Державний акт на право власності на земельну ділянку, яка відчужується, додається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, при кожному такому відчуженні земельної ділянки.

У цьому разі нотаріус, котрий посвідчує або видає документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на державному акті про право власності на земельну ділянку роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку, де зазначають документ, що є підставою для такого переходу.

Якщо право власності на земельну ділянку набувається кількома набувачами або у випадку недостатності місця на відповідному державному акті для проставлення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку набувачеві або відчужувачеві земельної ділянки видається новий державний акт протягом 30 календарних днів з дня подання ним передбачених законом документів до органу, який здійснює видачу зазначеного акта.

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 із дня подання до цього органу зазначеного документа.

Ці державні акти, видані в період з 2009 по 2012 роки, були зеленого та синього кольорів із присвоєним кадастровим номером земельній ділянці і містили кадастровий номер земельної ділянки та ідентифікаційний номер особи власника землі.

Починаючи з 2013 року до грудня 2015 року включно такий документ як державний акт не видавався, а видавалося Свідцтво про право власності на земельну ділянку (при приватизації землі). Якщо право власності на землю виникало з інших підстав, то правовстановлюючими документами були цивільно-правовий договір щодо відчуження земельної ділянки, свідцтво про право на спадщину, рішення про визнання права власності тощо. Крім того, право власності на земельну ділянку реєструвалося в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Починаючи з 01 січня 2016 року і до тепер власникам землі взамін Свідцтва (при первинній приватизації) видавалася Інформаційна довідка з реєстру речових прав на нерухоме майно, яка не містила підпису та печатки державного реєстратора, а з листопада 2016 р. – витяг з цього ж реєстру вже з підписом та печаткою реєстратора. Наявність свідцтва про право власності на земельну ділянку або Інформаційної довідки означало, що право власності на землю, вже зареєстровано в електронному реєстрі речових прав на нерухоме майно, який функціонує з 2013 року і додаткової реєстрації не потребує. Якщо ж право власності на земельну ділянку було набуто у власність на підставі договорів купівлі-продажу, дарування тощо або в порядку спадкування чи в судовому порядку, то договір, свідцтво або рішення суду також є документами, що підтверджують право власності на землю.

Таким чином, сьогодні для власників державних актів червоно-оранжевого кольору, які не містили кадастрового номера земельної ділянки, необхідно присвоїти кадастровий номер земельній ділянці. Для власників державних актів зеленого та синього кольору право власності на землю вважається належним чином оформленим до 2013 року, і за подальшого продажу, дарування, міни,

отримання у спадщину право власності в реєстрі речових прав буде вже оформлятися на нового власника (покупця, спадкоємця тощо).

На державних актах будь-якого зразка, на яких містяться відмітки нотаріусів про перехід права власності на земельні ділянки (такі відмітки проставлялися нотаріусами з травня 2009 року по грудень 2012 року при купівлі-продажу, даруванні, спадщині тощо), після відмітки нотаріуса на такому державному акті має бути відмітка відділу земельних ресурсів відповідного регіону про реєстрацію права власності на землю з проставленням печатки, тільки тоді право власності на земельну ділянку буде вважатися належним чином оформленим та зареєстрованим до 2013 року. Якщо ж на такому державному акті є тільки відмітка нотаріуса, а відмітки відділу земельних ресурсів немає, тоді обов'язково необхідно зареєструвати своє право власності на землю в електронному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Всі державні акти, що видавалися раніше, є дійсними, вони подаються при укладенні договорів, оформленні спадщини тощо, а назад власнику вони не повертаються, таким чином поступово такий документ як державний акт буде вилучений із документообігу.

Сьогодні у разі набуття права власності на земельну ділянку на підставі договорів купівлі-продажу, дарування, міни, оформленні спадщини тощо документами, що підтверджують право власності будуть відповідно договір купівлі-продажу, договір дарування, договір міни, свідцтво про право на спадщину тощо, а також витяг із ДРРП з підписом і печаткою державного реєстратора, оскільки державна реєстрація права власності здійснюється нотаріусом невідкладно після нотаріального посвідчення відповідного договору (ст. 31<sup>2</sup> Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року №1952-IV [2]).

Відповідно до ст. 125 ЗК України від 25 жовтня 2001 року право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права, а згідно ст. 126 ЗК України право власності на земельну ділянку оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [1]. Виходячи з норм цього закону, на сьогоднішній день документом, що підтверджує факт державної реєстрації права власності, є Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Відповідно до ст. 21 цього закону витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника надається у паперовій формі з проставленням підпису та печатки державного реєстратора чи адміністратора центру надання адміністративних послуг [2]. Як бачимо, такий Витяг надається не в будь-якому випадку, а тільки за бажанням заявника, отже, цього Витягу може і не бути у власника.

Слід зауважити, що залежно від підстав виникнення права власності на земельну ділянку правовстановлюючі документи на право власності на неї будуть відрізнятися.

Так, якщо власник набуває право власності на земельну ділянку за результатом її приватизації або передачі у приватну власність із комунальної чи державної власності на підставі рішення органу місцевого самоврядування, то правовстановлюючий документ на право власності на земельну ділянку не видається, оскільки в цьому випадку державна реєстрація права власності проводиться на підставі такого рішення і за її результатами видається Витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Витяг із реєстру не встановлює право власності, а тільки підтверджує факт його реєстрації. Крім того, такий витяг видається тільки за бажанням заявника. Якщо Витяг не видавався заявнику у письмовій формі або якщо заявник втрапив цей Витяг, видачу його дубліката законодавством не передбачено. Натомість, власник може отримати інфор-

мацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності. Так, відповідно до ст. 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених цим законом. Для фізичних і юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України або в паперовій формі [2], проте слід зауважити, що згідно з ч. 2 п. 2 Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1127 від 25 грудня 2015 року інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається на аркушах паперу форматом А4 без використання спеціальних бланків, проставлення підпису надавачем інформації з Державного реєстру прав та/або печатки [3]. Така інформація також не є правостановлюючим документом, а тільки підтверджує факт реєстрації права власності [4, с. 151].

Таким чином, законодавець на сьогодні фактично надає більшої ваги електронному варіанту інформації, ніж паперовому. Як влучно зауважує О.В. Сукманова, важливим складником сучасної системи державної реєстрації є Державний реєстр прав як інформаційна база даних, яка містить відомості про легітимізацію прав власності осіб, суб'єктів публічного адміністрування, а також інші відомості, що дають змогу отримати достовірну інформацію про права власності, ефективно здійснювати захист такого права та загалом забезпечувати публічне адміністрування охорони права власності в Україні [5, с. 68].

Якщо ж підставою виникнення права власності на земельну ділянку є нотаріально посвідчений договір, що передбачає перехід права власності від однієї особи до іншої (наприклад, договір купівлі-продажу, договір дарування тощо), то правостановлюючим документом на право власності на земельну ділянку сьогодні буде цей договір, оскільки він встановлює право власності, фіксує факт його виникнення, хоч саме право власності виникне тільки після проведення його державної реєстрації на підставі такого договору. Відповідно до ч. 6 ст. 31<sup>2</sup> Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії нотаріусом проводиться одночасно із вчиненням нотаріальної дії [2]. За результатами такої реєстрації власник знову ж таки отримує Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який тільки підтверджує факт реєстрації, але не є правостановлюючим документом.

Аналізуючи чинне законодавство, зауважуємо, що на сьогодні витяг про реєстрацію права власності на земельну ділянку містить тільки кадастровий номер земельної ділянки та відомості про її власника та, за наявності, правокористувача. Ні адреси, ні площі, ні цільового призначення, ні меж земельної ділянки, які містилися в державному акті, у витязі, а відповідно в ДРРП немає. Законодавець мотивує це тим, що така інформація міститься в Державному земельному кадастрі. Без сумніву це так, але доступ до цього реєстру є не у всіх громадян та органів чи установ. Крім того, інформація в електронному вигляді має більші ризики її втрати у порівнянні з інформацією в паперовій формі.

Скасування видачі державних актів на право власності на земельну ділянку для підтвердження набуття прав на земельну ділянку породило на сьогодні проблему у випадку втрати оригіналу такого державного акту, оскільки його дублікат вже не видається. Відповідно до п. 53 Постанови Кабінету міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від

25 грудня 2015 року №1127 для державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, у зв'язку із втратою, пошкодженням чи псуванням відповідного державного акта на право власності чи постійного користування земельною ділянкою використовуються відомості з Державного земельного кадастру та паперовий носій інформації (реєстрові книги, реєстраційні справи, ведення яких здійснювали підприємства бюро технічної інвентаризації). У разі наявності в заявника копії примірника втраченого, пошкодженого чи зіпсованого державного акта подається також відповідна копія [6].

Проте сьогодні державні реєстратори відмовляють у проведенні державної реєстрації права власності на земельні ділянки у разі втрати державного акта. Свою відмову обґрунтовують тим, що право власності на земельну ділянку в громадян виникло на підставі державного акта, про що свідчить запис у Державному земельному кадастрі, а повторна реєстрація права власності не допускається. Проте підставою для відмови у державній реєстрації є та ситуація, коли заявник подав ті самі документи, на підставі яких заявлене речове право вже зареєстровано у Державному реєстрі прав, а не Державному земельному кадастрі. Слід пам'ятати, що у Державному земельному кадастрі реєструється земельна ділянка і вносяться відомості про її власника, а самі ж речові права на земельну ділянку реєструються в ДРРП. Сьогодні це відбувається автоматично внаслідок інформаційної взаємодії ДРРП та Державного земельного кадастру, раніше ж інформація про власника вносилися до Державного земельного кадастру його реєстраторами на підставі відомостей, що містилися в державному акті. На відмінність у поняттях «державна реєстрація земельних ділянок» та «державна реєстрація прав на земельну ділянку» звертає увагу Н. Ільків, який зауважує, що ці поняття мають під собою різну правову основу. З цього випливає, що в Україні діють дві, паралельні одна одній, системи державної реєстрації у сфері визнання прав на земельні ділянки [7, с. 129].

За такої відмови у державній реєстрації права власності в особи немає інших можливостей отримати підтвердження свого права власності на земельну ділянку, тому здебільшого такі особи звертаються до суду із позовом про визнання права власності.

Проте в юридичній літературі науковці звертають увагу на недоцільність такого звернення. Так, на думку О. Браніцького й А. Тригуба, у випадках втрати державного акта не вимагається визнання права власності на земельну ділянку в порядку, що встановлений ст. 392 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року [8], оскільки втрачений державний акт такого права не встановлював. Правові підстави набуття права власності на земельну ділянку (договір, рішення суду тощо) при втраті державного акта на право приватної власності на землю залишаються чинними, доки їх не буде скасовано окремо [9, с. 92].

Слушним є зауваження науковців про необґрунтованість розгляду в порядку позовного провадження цієї категорії справ. Втрата правостановлюючих документів може обмежити власника в його законному праві розпоряджатися своєю власністю (навіть якщо право власності зареєстровано належним чином і ніким не заперечується), проте ніякого спору про право не існує, але визнати право власності й отримати правостановлюючий документ потрібно. Іншими словами, необхідно встановити факт володіння земельною ділянкою і видати документ, що це підтверджує. Але ж саме для цього є особливий вид позовного провадження – окреме провадження, яке й покликане встановлювати факти, що мають юридичне значення. У Постанові Пленуму Верховного Суду України від 31 березня 1995 року № 5 «Про судову практику в справах про встановлення фактів, що мають юридичне

значення» зазначено, що «суди повинні мати на увазі, що факт володіння громадянином житловим будинком на праві власності встановлюється судом, якщо у заявника був правостановлюючий документ на цей будинок, але його втрачено і немає можливості підтвердити наявність права власності не в судовому порядку» [10]. За аналогією можливе використання даної позиції і щодо правостановлюючих документів на земельну ділянку. Подавати позов у порядку позовного провадження можна лише за наявності спору про право (наприклад, про право власності), для вирішення якого і потрібно підтвердження цього факту. Якщо ж потрібно лише визнати факт перебування об'єкта у власності, який ніхто не заперечує, тобто просто отримати правостановлюючий документ, потрібно все ж звертатися до суду із заявою про встановлення фактів, що мають юридичне значення, тобто в порядку окремого провадження [11, с. 199].

Ще одним можливим виходом з цієї ситуації є право особи на оскарження в суді рішення державного реєстратора, що видається найбільш логічним в описаній ситуації.

Неможливо не погодитися з Ю.І. Яремко й І.В. Песковим про те, що через відсутність чіткого правового механізму не існує єдиної об'єктивної оцінки вирішення земельних спорів у суді, стає можливим неоднакове застосування судом (судами) у цивільних справах одних і тих самих норм матеріального права, що спричиняє ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах. Усі суди по-різному вирішують питання виникнення або припинення права власності на землю [12, с. 240].

Таким чином, відсутність державного акта на право власності на земельну ділянку сьогодні породжує чимало проблем, тому вважаємо необхідним наявність єдиного паперового документу, яким особа зможе підтвердити своє право власності на землю, за аналогією з іншими об'єктами нерухомого майна, як от квартирами чи житловими будинками. Чи це буде державний акт, чи свідоцтво, чи договір (якщо відбувається перехід права власності від однієї особи до іншої) чи інший документ значення немає, але для захисту прав громадян важливо, щоб такий документ видався і щоб була можливість отримати його дублікат.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст.27.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
3. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України №1127 від 25 грудня 2015 року. *Офіційний вісник України*. 2016. № 2. Ст. 108.
4. Німак М.О. Правостановлюючий документ на право власності на земельну ділянку, як засіб охорони прав та інтересів її власника. *Стратегія екологічної безпеки України: соціально-економічний та правовий вимір* : збірник матеріалів III Круглого столу (Львів, 11 травня 2018 р.). Львів : Навчально-науковий Інститут права та психології Національного університету «Львівська політехніка», 2018. С. 149–154.
5. Сукманова О.В. Державна реєстрація як провідний спосіб охорони права власності. *Право і суспільство*. 2019. № 2. Ч. 2. С. 63–69.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року. *Офіційний вісник України*. 2016. № 2. Ст. 108.
7. Ільків Н. Оформлення права приватної власності на земельну ділянку: новели законодавства. *Проблеми цивільного права і процесу*. 2012. № 2 (69). С. 122–130.
8. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
9. Браніцький О. Тригуб А. Державний акт на право приватної власності на землю як правопосвідчувальний документ: проблеми правозастосування. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. № 11. С. 90–94.
10. Про судову практику в справах про встановлення фактів, що мають юридичне значення: Постанова Пленуму Верховного Суду України № 5 від 31 березня 1995 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0005700-95#Text>.
11. Кононов В.В., Петровська М.П. Недоцільність вирішення окремих видів земельних спорів в порядку позовного провадження. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2016. Вип. 36. Т. 1. С. 196–200.
12. Яремко Ю.І., Песков І.В. Актуальні питання щодо сучасних особливостей права власності на землю в Україні. *Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення*: Матеріали V Всеукраїнської науково-практичної конференції (Херсон, 04–05 березня 2021 року). Херсон : ХДАЕУ. 2021. С. 238–241.