

**О. В. Бодачевська**

аспірантка кафедри цивільно-правових дисциплін  
Одеського національного університету  
імені І. І. Мечникова

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВЧИНЕННЯ НОТАРІАЛЬНИХ ДІЙ ТА ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ПРИ ЇХ ВІДЧУЖЕННІ

Основний Закон України концептуально визначає статус землі в суверенній і незалежній, демократичній, соціальній, правовій державі — Україні.

Так, відповідно до ст. 13, 14 Конституції України [1], земля, її надра та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Належне функціонування ринку землі є запорукою ефективної розбудови ринкової економіки України. У зв'язку з чим законодавцем постійно удосконалюється процес переходу права власності на землю. Особлива увага держави приділяється вказаному питанню з початком земельної реформи. Із прийняттям таких нормативних актів, як Постанова Верховної Ради Української РСР «Про земельну реформу» [2] від 18 грудня 1990 р. та змін до Земельного кодексу України від 13 березня 1992 р. вперше в законодавстві використана категорія «відчуження земельної ділянки» (статті 17, 28 та ін.) та у державі став можливим процес переходу права власності на земельні ділянки від однієї особи до іншої.

Сучасний процес переходу права власності на землю врегульований Конституцією України [1], Земельним [3] та Цивільним [4] кодексами України, Законами України «Про особисте селянське господарство» [5], «Про фермерське господарство» [6], «Про Державний земельний кадастр» [7], «Про державну

реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [8] та ін.

В умовах активного реформування земельних відносин нотаріусу відведена одна з найактивніших ролей в державному механізмі відчуження земель. Для більшості угод, предметом яких є земельні ділянки, встановлено обов'язкову нотаріальну форму, недотримання якої тягне за собою їх недійсність. Так, угоди, що передбачають перехід права власності, відповідно до ст. 132 Земельного кодексу України [3], посвідчуються в нотаріальному порядку.

Однак не лише нотаріальне посвідчення правочинів є функцією нотаріусів у вищезазначеному механізмі. Так, відповідно до ч. 9 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [8], одночасно з нотаріальним посвідченням правочинів, що мають своїм наслідком перехід права власності, нотаріус також проводить державну реєстрацію такого права.

Тобто на теперішній час законодавцем вдало реалізовано функцію так званого «єдиного вікна» при проведенні державної реєстрації права власності на нерухомість та їх обтяжень.

У зв'язку з чим доцільно більш детально розглянути порядок вчинення такої найбільш поширеної нотаріальної дії, як посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки з подальшою його державною реєстрацією, та визначити існування проблемних питань.

Кожна із нижченаведених категорій землі має особливий правовий режим та окремі особливості при посвідченні договорів відчуження, на окремих з них я коротко зупинюсь.

За основним цільовим призначенням землі поділяються на наступні категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісогосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (ст. 19 Земельного кодексу України) [3].

Особливістю укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення є те, що ці договори вчиняються відповідно до п. 2 ст. 132 Земельного кодексу України [3], за умови належної реалізації переважного права купівлі таких земельних ділянок громадянами України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідними органами місцевого самоврядування.

Продавцями земель комунальної власності є відповідні місцеві ради або уповноважені ними органи. Щодо земель державної власності, то їх продавцями є районні, обласні, міські державні адміністрації, які приймають рішення про продаж земельних ділянок за попереднім узгодженням цих питань на сесіях відповідних рад народних депутатів. Покупцями таких земельних ділянок можуть бути громадяни України — суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи, яким належать об'єкти нерухомого майна, що розташовані на цих земельних ділянках.

Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки необхідно звернутися до нотаріуса з паспортом або іншим документом, який унеможливує будь-які сумніви щодо особи громадянина (крім посвідчення водія, особи моряка, інваліда чи учасника Великої Вітчизняної війни, посвідчення, видане за місцем роботи фізичної особи).

Особа неповнолітнього, до 16 років, установлюється за свідоцтвом про народження за умови підтвердження батьків (одного з батьків) про те, що ця особа є їх дитиною.

Для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки нотаріус також вимагає надання реєстраційного номеру облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб — платників податків.

Якщо особа через свої релігійні або інші переконання у встановленому законом порядку відмовилась від прийняття реєстраційного номеру, нотаріус перевіряє цей факт за її паспортом.

Нотаріусу також необхідно надати документи, які підтверджують право власності на земельну ділянку, що є предметом договору купівлі-продажу, та витяг з Державного земельного

кадастру з відповідною відміткою про нормативну грошову оцінку земель.

Для відповідної державної реєстрації права власності на земельну ділянку нотаріусу подаються наступні документи:

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9];

- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), а також копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- документи, що підтверджують внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав та державного мита;

- документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності на нерухоме майно.

Тобто як ми бачимо, станом на теперішній час відсутні будь-які ускладнюючі умови звернення громадян для посвідчення правочинів щодо земельних ділянок та проведення відповідної державної реєстрації прав, набутих в результаті таких правочинів.

Однак варто звернути також увагу на існування такої норми Закону України, як ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [7], якою визначено, що державна реєстрація земельної ділянки — внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Якщо вже більш детально вивчати вимоги вищевказаного Закону, то тут все ж таки можна відслідкувати необхідність встановленої для громадян вимоги звернення до органів ДЗК для внесення відомостей в Поземельну книгу.

А вказане є суттєвим ускладненням в процесі реалізації гарантованого Конституцією України права власності кожного.

Таким чином, аналізуючи вищевикладене, можна зробити висновок, що державою досить вдало реалізовано нормативно-правове регулювання процесів нотаріального посвідчення правочинів з землею та проведення відповідної державної реєстрації прав на землю в результаті таких правочинів. Однак забезпечення простого та дієвого механізму обміну даними між двома існуючими реєстрами — Реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром залишається нагальним та гострим питанням.

#### *Література*

1. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Про земельну реформу : постанова Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 р. / Верховна Рада УРСР // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1991. — № 10. — Ст. 100.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
5. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003 р. / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 29. — Ст. 232.
6. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.
7. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07 липня 2011 р. / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 8. — Ст. 61.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України від 01 липня 2004 р. / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
9. Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : наказ Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 [Електронний ресурс] / Міністерство юстиції України. — Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/main>. — Назва з екрану.