



26. Денисова Д.О. Міжнародно-правова відповідальність міжнародних міжурядових організацій : дис. на здоб. наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.11 «Міжнародне право» / Д.О. Денисова ; Український державний університет фінансів та міжнародної торгівлі. – К., 2013. – 255 с.

27. Final report of the ILA on the Accountability of international organizations. Berlin conference 2004 of the International Law Association. – 2004. – P. 49, 51–53.

28. Дело касающееся правомерности применения силы (Югославия против Канады) (Временные меры) : Постановление МС ООН от 2 июня 1999 г. // Краткое изложение решений, консультативных заключений и постановлений Международного Суда 1997–2002 гг. – Нью-Йорк : ООН, 2006. – 298 с.

29. Case concerning border and transborder armed actions (Nicaragua v. Honduras), Judgment of 20 December 1988 // Reports of judgments, advisory opinions and orders of International Court of Justice. – 1986 (General list № 74). – P. 83.

30. U.S. Department of State, Report of the U.S. Delegation to the Ninth International Conference of American States, Washington, 1948. – C. 48.

31. Case concerning the Northern Cameroons (Cameroon v. United Kingdom), Preliminary Objections, Judgment of 2 December 1963 // I.C.J. Reports. – 1963. – P. 34.

32. Certain expenses of the United Nations (Article 17, paragraph 2 of the Charter, Advisory opinion of 20 July 1962 // I.C.J. Reports of judgments, advisory opinion and orders. – 1962. – P. 163.

33. Legal Consequences for States of the Constituted Presence of South Africa in Namibia (South West Africa) notwithstanding Security Council Resolution 276 (1970), Advisory Opinion of 21 June 1971, I.C.J. Reports of judgments, advisory opinion and orders. – 1971. – P. 52, 54–58.

34. Міжнародне судочинство / кол. авт. ; За заг. ред. акад. НАН України Ю.С. Шемшученка. – К. : ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2009. – 260 с.

35. Шпакович О.М. Розвиток правових механізмів реалізації активів органів міжнародних організацій : дис. на здоб. наук. ступ. док. юрид. наук : спец. 12.00.11 «Міжнародне право» / О.М. Шпакович ; Інститут міжнародних відносин КНУ ім. Тараса Шевченка. – К., 2012. – 413 с.

## К ВОПРОСУ О ПОРЯДКЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Денис КОВАЧ,

аспирант кафедры земельного и аграрного права  
Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

### Summary

The article analyzes the individual problems of legal regulation of the right of private ownership of land. Particular attention is paid to the analysis of the existing procedure of state registration of ownership of land by citizens of Ukraine. These shortcomings of the land legislation and proposed solutions to individual legal problems. Author comes to conclusion that the emergence of private ownership of land is carried out in the manner prescribed by law. This procedure (procedure) consists of a single coherent stages (steps) which ensures the passage of interest subject observance of his rights.

**Key words:** land, the procedure of state registration of ownership of land, the emergence of private ownership of land.

### Аннотация

В статье проанализированы отдельные проблемы правового регулирования возникновения права частной собственности на земельный участок. Особое внимание уделяется анализу действующей процедуры государственной регистрации права собственности на земельные участки гражданами Украины. Указаны недостатки земельного законодательства и предложены пути решения отдельных правовых проблем. Автор приходит к выводу, что возникновение права частной собственности на земельный участок осуществляется в порядке, установленном законом. Данный порядок (процедура) состоит из отдельных логически последовательных стадий (шагов), прохождение которых гарантирует заинтересованному субъекту соблюдение его прав.

**Ключевые слова:** земельный участок, процедура государственной регистрации права собственности на землю, возникновение права частной собственности на землю.

**Постановка проблемы.** Проведение в Украине земельной реформы обуславливает необходимость теоретического осмысления процедуры возникновения права собственности на земельный участок. В современных условиях данная проблема приобретает теоретический интерес и практическое значение, поскольку с 2013 г. процедура регистрации прав на землю претерпела существенные изменения. Прежде всего, это связано с принятием Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» и «О государственном земельном кадастре».

Новеллой в законодательстве Украины является то, что вместо существовавшего ранее Государственного реестра земель был введен Государственный земельный кадастр, в котором фиксируется формирование земельных участков, а также создан Государственный реестр прав на недвижимое имущество и их обременений, содержащий информацию, касающуюся оформления прав на земельные участки.

Законодательно урегулированные процедуры в сфере возникновения права собственности на землю должны обеспечивать реализацию основных принципов земельного права.

**Целью статьи** является исследование процедуры возникновения права собственности на земельный участок у граждан Украины на основании бесплатной передачи из земель государственной и коммунальной собственности, приватизации земельных участков, ранее предоставленных им в пользование, а также особое внимание уделено государственной регистрации прав на земельные участки.

**Состояние исследования.** Научный анализ процедуры возникновения права собственности на земельный участок осуществляется многими отечественными учеными. Среди них следует назвать таких, как А. Гетьман, В. Андрейцев, В. Носик, М. Шульга, Н. Ильків, В. Семчик, П. Кулинич и других, работы которых служили фундаментальной базой для дальнейшего исследования рассматриваемых вопросов.



### Изложение основного материала.

Конституция Украины провозглашает, что «право собственности на землю гарантируется. Это право приобретается и реализуется гражданами, юридическими лицами и государством исключительно в соответствии с законом».

В Земельном кодексе Украины (далее – ЗК Украины) закреплено общее положение, касающееся возникновения права частной собственности на землю. Оно устанавливает, как граждане и юридические лица приобретают право собственности на земельные участки из земель государственной или коммунальной собственности: по решению органов исполнительной власти или органов местного самоуправления в пределах их полномочий или по результатам проведения земельного аукциона. Приобретение права собственности на землю гражданами осуществляется путем передачи земельных участков в их собственность.

Уместно отметить, что оформление прав на землю, которое осуществляется в форме передачи земельных участков в собственность, является сложным юридическим фактом и предусматривает осуществление законченных, последовательных, определенных законодательством процессуальных действий [1, с. 380]. Указанные действия в условиях обновления процедуры регистрации прав на землю можно объединить в следующие взаимосвязанные стадии: 1) ходатайство о передаче земельного участка в собственность; 2) рассмотрение ходатайства соответствующим органом исполнительной власти или органом местного самоуправления и выдача разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка; 3) разработка проекта землеустройства по отводу земельного участка; 4) согласование данного проекта в порядке, установленном статьей 186-1 Земельного кодекса; 5) принятие решения об утверждении проекта землеустройства по отводу земельного участка и передача его в собственность; 6) вынесение границ земельного участка в натуру (на местность); 7) регистрация земельного участка; 8) государственная регистрация права собственности на земельный участок.

Так, согласно ч. 3 ст. 116 ЗК Украины безвозмездная передача земельных участков в собственность граждан производится в случае:

а) приватизации земельных участков, которые находятся в пользовании граждан;

б) получения земельных участков вследствие приватизации государственных и коммунальных сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций;

в) получения земельных участков из земель государственной и коммунальной собственности в пределах норм безвозмездной приватизации, определенных ЗК Украины.

Ходатайство о передаче земельного участка в собственность подают граждане, которые заинтересованы в реализации принадлежащего им субъективного права в отношении владения, пользования и распоряжения земельным участком. Формой ходатайства является подача заявления или обращения с ходатайством.

В соответствии со ст. 118 ЗК Украины заявление подает гражданин, заинтересованный в приватизации земельного участка, находящегося в его пользовании.

С ходатайствами обращаются граждане, заинтересованные в получении бесплатно в собственность земельного участка из земель государственной или коммунальной собственности для ведения фермерского хозяйства, личного крестьянского хозяйства, садоводства, строительства и обслуживания жилого дома, хозяйственных зданий и сооружений (приусадебного участка), индивидуального дачного строительства, строительства индивидуальных гаражей в пределах норм бесплатной приватизации, также граждане – работники государственных и коммунальных сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, а также пенсионеры из их числа, заинтересованные в получении бесплатно в собственность земельных участков, находящихся в постоянном пользовании этих предприятий, учреждений и организаций.

Заявления и ходатайства подаются только в письменной форме и направляются в соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, который передает земельные участки государственной или коммунальной собственности в собственность в соответствии с полномочиями, определенными ст. 122 ЗК Украины.

В ходатайствах граждан на получение бесплатно в собственность земельного участка из земель государственной или коммунальной собственности указываются ориентировочные размеры и его целевое назначение. К ходатайству прилагаются выкопировки из кадастровой карты (плана) или другие графические материалы, на которых указано желаемое место расположения земельного участка, согласие землепользователя (в случае изъятия земельного участка, находящегося в пользовании других лиц).

Рассмотрение материалов и принятие соответствующего решения зависят от условий и цели передачи земельного участка в собственность.

Гражданин, заинтересованный в приватизации земельного участка, который находится в его пользовании, подает заявление в соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, который передает земельные участки государственной или коммунальной собственности в собственность согласно полномочиям, определенным ст. 122 ЗК Украины. Если земельный участок государственной собственности расположен за пределами населенного пункта и не входит в состав определенного района, заявление подается в Совет министров Автономной Республики Крым. Решение органов исполнительной власти и органов местного самоуправления относительно приватизации земельных участков принимается в месячный срок на основании технических материалов и документов, которые подтверждают размер земельного участка.

Более сложная процедура предусмотрена в случае передачи земельных участков, которые не находятся в пользовании граждан, из земель государственной или коммунальной собственности. Поданное ходатайство рассматривается соответствующим органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, который передает земельные участки государственной или коммунальной собственности в собственность. В случае согласия на передачу земельного участка в собственность орган, рассматривающий заявление, дает разрешение на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка. Проект отвода земельного участка разрабаты-



вается по заказу граждан субъектами хозяйствования, являющимися исполнителями работ по землеустройству согласно закону, в сроки, которые оговариваются соглашением сторон.

Важным процессуальным действием является согласование проекта землеустройства по отводу земельного участка. Разработанный проект землеустройства по отводу земельных участков всех категорий и форм собственности подлежит обязательному согласованию с территориальным органом центрального органа исполнительной власти, осуществляющим реализацию государственной политики в сфере земельных отношений.

Проект отвода земельного участка в пределах населенного пункта или земельного участка за пределами населенного пункта, на котором расположен объект строительства или планируется размещение такого объекта, подается также на согласование в орган градостроительства и архитектуры.

Кроме того, в зависимости от целевого назначения земельного участка проект землеустройства по отводу земельного участка подлежит согласованию с природоохранным органом, органом охраны культурного наследия, органом лесного хозяйства, органом водного хозяйства.

Если проект землеустройства относительно отвода земельного участка подлежит обязательной государственной экспертизе землеустроительной документации, согласованный проект подается заказчиком или разработчиком в центральный орган исполнительной власти, который осуществляет реализацию государственной политики в сфере земельных отношений, или его территориальный орган для осуществления такой экспертизы.

После согласования проект направляется на рассмотрение соответствующего органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, который передает земельные участки государственной или коммунальной собственности в частную собственность.

В двухнедельный срок со дня получения согласованного проекта землеустройства по отводу земельного участка соответствующий орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, который передает земельные участки государственной или

коммунальной собственности в частную собственность, в соответствии с его полномочиями, принимает решение об утверждении проекта землеустройства по отводу земельного участка и передаче его в собственность.

Некоторыми особенностями характеризуется процедура рассмотрения материалов в случае приватизации земельных участков гражданами – работниками государственных и коммунальных сельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций, а также пенсионерами из земель, находящихся в постоянном пользовании этих предприятий, учреждений и организаций. Во-первых, земельные участки, в отношении которых возможна приватизация, находятся в постоянном пользовании соответствующих сельскохозяйственных юридических лиц; во-вторых, граждане обращаются в органы исполнительной власти или органы местного самоуправления с ходатайством (а не с заявлением), в котором должны быть указаны сведения о назначении земельных угодий, из которых желательно выделить земельные участки, цель использования земли, размеры, место расположения и схематическая конфигурация участка.

Соответствующий орган местного самоуправления или орган исполнительной власти рассматривает ходатайство и выдает разрешение предприятиям, учреждениям и организациям на разработку проекта приватизации земель. Таким образом, проект приватизации земельного участка разрабатывается сельскохозяйственным юридическим лицом самостоятельно, силами своих специалистов за свой счет, с привлечением собственных средств.

Разработанные проекты приватизации земель утверждают органы местного самоуправления или органы исполнительной власти. После их утверждения происходит передача земельных участков в собственность граждан.

Выделение границ земельного участка в натуре (на местности) является следующей стадией приобретения права собственности на землю. На этой стадии осуществляется отвод земельных участков в натуре (на местности). Ее практическая значимость заключается в определении и закреплении границ и конфигурации земельных участ-

ков. Осуществление такой деятельности является необходимым условием для возникновения соответствующих прав землевладельцев.

Выделение границ земельного участка в натуре (на местности) осуществляется на платной основе. Основанием для этого является соглашение, заключаемое между заказчиком и субъектами хозяйствования, которые выступают исполнителями работ по землеустройству.

Последней стадией приобретения права собственности на землю выступает государственная регистрация права собственности на земельный участок.

По мнению П. Кулинич, государственная регистрация прав на землю является официальным признанием и подтверждением государством фактов возникновения, перехода или прекращения прав собственности, пользования, в частности права аренды земли, их ограничений, земельных сервитутов и так далее, сопровождающиеся внесением данных о зарегистрированных правах в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество и их обременений [3, с. 311]. Соглашаясь с позицией автора, уместно более подробно рассмотреть процедуру государственной регистрации земельных прав.

Государственная регистрация прав является обязательной, поскольку согласно ст. 331 и 334 Гражданского кодекса Украины (далее – ГК Украины) и ст. 3 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» права на недвижимое имущество и их обременения, подлежащие государственной регистрации в соответствии с законом, возникают с момента такой регистрации.

Но существует определенное исключение в отношении права пользования (найма, аренды) зданием или другими капитальными сооружениями, их отдельными частями. В соответствии со ст. 794 ГК Украины такое право подлежит государственной регистрации, если договор найма или аренды, по которому оно возникает, заключается на срок не менее трех лет.

В ст. 125 ЗК Украины закреплено условие возникновения права собственности на земельный участок, согласно которому право собственности





на земельный участок возникает с момента государственной регистрации этого права.

Следует поддержать мнение П. Кулинича о том, как соотносятся между собой государственная регистрация земельного участка и государственная регистрация прав на земельный участок. Данное обстоятельство имеет не только теоретическое, но и практическое значение [4, с. 137]. Ч. 9 ст. 79-1 ЗК Украины подчеркивает, что земельный участок может быть объектом гражданских прав исключительно с момента его формирования (кроме случаев субаренды, сервитута относительно частей земельных участков) и государственной регистрации права собственности на землю.

Как справедливо отмечает Н. Илькив, «государственная регистрация земельных участков» и «государственная регистрация прав на земельный участок» имеют под собой различную правовую основу [2, с. 81].

Порядок приобретения права собственности на земельный участок разделяется на два этапа: формирование земельного участка (речь идет о тех земельных участках, которые формируются впервые) и государственная регистрация земельного участка.

Формирование земельного участка – это установление его технических, экономических характеристик и юридического статуса в процессе землеустройства. Земельный участок формируется следующими способами: а) отвод земельных участков из земель государственной или коммунальной собственности; б) разделение или объединение ранее сформированных земельных участков; в) определение границ земельных участков государственной или коммунальной собственности согласно проектам землеустройства при упорядочении территорий населенных пунктов.

Земельный участок формируется на основании разработанной документации по землеустройству и считается сформированным с момента присвоения кадастрового номера. Кадастровый номер – это индивидуальный цифровой код (номер) земельного участка, который не повторяется на всей территории Украины, присваивается земельному участку во время проведения его государственной регистрации и сохраняет-

ся за ним в течение всего времени существования такого участка.

В соответствии со ст. 24 Закона Украины «О государственном земельном кадастре» государственная регистрация земельных участков осуществляется путем открытия Поземельной книги на такой участок по месту их расположения соответствующим Государственным кадастровым регистратором центрального органа исполнительной власти, реализующего государственную политику в сфере земельных отношений.

Поземельная книга является документом Государственного земельного кадастра, который содержит следующие сведения о земельном участке: 1) кадастровый номер; 2) площадь; 3) местонахождение (административно-территориальная единица); 4) состав угодий; 5) целевое назначение (категория земель, вид использования земельного участка в пределах определенной категории земель); 6) нормативная денежная оценка; 7) сведения об ограничении в использовании земельного участка; 8) сведения о границах части земельного участка, на которую распространяется действие сервитута, договора субаренды земельного участка; 9) кадастровый план земельного участка; 10) дата государственной регистрации земельного участка; 11) информация о документации по землеустройству, на основании которой осуществлена государственная регистрация земельного участка, а также внесенные в эти сведения изменения; 12) информация о владельцах (пользователях) земельного участка в соответствии с данными о зарегистрированных вещных правах в Государственном реестре прав на недвижимое имущество; 13) данные о бонитировке почв. Поземельная книга открывается одновременно с государственной регистрацией земельного участка.

Земельному участку, сведения о котором внесены в Государственный земельный кадастр, присваивается кадастровый номер. Кадастровый номер земельного участка является его идентификатором в Государственном земельном кадастре. Система кадастровой нумерации земельных участков является единой на всей территории Украины. Законом предусмотрено сотрудничество органа, который осуществляет ведение Государственного

земельного кадастра, с органом государственной регистрации прав. Так, кадастровый регистратор одновременно с государственной регистрацией земельного участка предоставляет органу государственной регистрации прав информацию о государственной регистрации земельного участка (дату государственной регистрации, орган, осуществивший такую регистрацию), кадастровый номер, площадь, местоположение земельного участка, кадастровый план зарегистрированного земельного участка в электронной (цифровой) форме. В свою очередь орган государственной регистрации прав одновременно с государственной регистрацией вещного права на земельный участок предоставляет органу, который осуществляет ведение Государственного земельного кадастра, информацию о субъекте права собственности на земельный участок, о субъекте вещного права на земельный участок, о государственной регистрации права собственности на земельный участок, права пользования (сервитут) земельного участка, права постоянного пользования, права аренды (субаренды) земельным участком, права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), о дате государственной регистрации, регистрационном номере земельного участка в Государственном реестре прав на недвижимое имущество с указанием сведений о его кадастровом номере и органе, который осуществил государственную регистрацию. Кроме того, отношения об информационном взаимодействии органа, который осуществляет ведение Государственного земельного кадастра, и органа государственной регистрации прав урегулированы Постановлением Кабинета Министров Украины от 22 февраля 2012 г. № 1181.

Внесение сведений в Государственный земельный кадастр или предоставление мотивированного отказа в таком внесении осуществляется в срок, не превышающий четырнадцати рабочих дней со дня получения соответствующей документации, если настоящим Законом не установлен иной срок для осуществления этих действий.

Вторым этапом приобретения права собственности на земельный уча-



сток является государственная регистрация прав, которая осуществляется уже после государственной регистрации земельного участка в Государственном земельном кадастре. То есть вначале производится регистрация земельного участка в территориальных органах Государственного агентства земельных ресурсов Украины, а в последующем проводится регистрация права собственности на такой участок в территориальных органах Государственной регистрационной службы Украины, деятельность которой координируется Министерством юстиции Украины.

Информация о правах на недвижимое имущество и их обременении подлежит внесению в Государственный реестр прав.

В соответствии со ст. 18 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» физическим и юридическим лицам в случае безвозмездной передачи им земельного участка из земель государственной или коммунальной собственности по решению органов государственной власти, Совета министров Автономной Республики Крым, органов местного самоуправления, а также осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество выдается свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество [6].

Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» признает все права на земельные участки, которые были зарегистрированы до 1 января 2013 г. Это, в частности, означает, что выданные до 1 января 2013 г. государственные акты на право собственности на земельные участки сохраняют свою силу и после 1 января 2013 г. – до тех пор, пока будет существовать соответствующий земельный участок как объект гражданских прав.

Несмотря на признание государством прав собственности на такие земельные участки, у их владельцев при осуществлении прав могут возникнуть отдельные проблемы в случае, если такой участок, например, не имеет кадастрового номера. Согласно Заключительным и Переходным положениям Закона Украины «О Государственном земельном кадастре» земельные участ-

ки, право собственности на которые возникло в 2004 г., считаются сформированными независимо от присвоения им кадастрового номера [5]. Следовательно, такие участки можно использовать в соответствии с их целевым назначением. Однако ими нельзя распоряжаться до тех пор, пока не будет получен кадастровый номер.

Отсутствие кадастрового номера земельного участка свидетельствует еще об одном существенном недостатке правового режима. Он заключается в том, что сведения о таком участке не внесены в Государственный реестр земель. Это означает, что на картографических документах Государственного реестра земель отсутствует обозначение наличия такого участка на соответствующей территории.

**Выводы.** Таким образом, можно констатировать, что возникновение права частной собственности на земельный участок осуществляется в порядке, установленном законом. Данный порядок (процедура) состоит из отдельных логически последовательных стадий (шагов), прохождение которых гарантирует заинтересованному субъекту соблюдение его прав.

В состав процедуры входят следующие стадии: 1) ходатайство о передаче земельного участка в собственность; 2) рассмотрение ходатайства соответствующим органом исполнительной власти или органом местного самоуправления и выдача разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка; 3) разработка проекта землеустройства по отводу земельного участка; 4) согласование данного проекта в порядке, установленном статьей 186-1 Земельного кодекса; 5) принятие решения об утверждении проекта землеустройства по отводу земельного участка и передаче его в собственность; 6) вынесение границ земельного участка в натуру (на местность); 7) регистрация земельного участка; 8) государственная регистрация права собственности на земельный участок.

#### Список использованной литературы:

1. Земельний кодекс України : науково-практичний коментар / за ред. В.І. Семчика. – К. : Ін Юре, 2004. – 676 с.

2. Ільків Н. Державна реєстрація у сфері земельних відносин / Н. Ільків // Публічне право. – 2012. – № 3 (7). – С. 76–82.

3. Кулинич П.Ф. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів / П.Ф. Кулинич, В.І. Семчик, М.В. Шульга // Земельне право України. Академічний курс : підручник. – К. : Вид. Дім «Ін Юре», 2008. – 589 с.

4. Кулинич П.Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади // Юридичний журнал. – 2010. – № 5. – С. 136–142.

5. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 01.01.2013 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.01.2013 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.