Лекція 4

1. Інвентаризація земель.

2. Реєстрація землеволодінь, землекористувань та об'єктів нерухомості.

3. Кадастрові плани населених пунктів.

4. Генеральний план.

**1. Інвентаризація земель.**

Одним із методів отримання інформації для ведення державного земельного  
кадастру є інвентаризація земель.

Метою проведення інвентаризації є створення основи для:

➢ ведення державного земельного кадастру в населених пунктах;

➢ реєстрації земельних ділянок;

➢ видачі власникам землі (землекористувачам) документів, що засвідчують  
право власності на землю або право користування нею;

➢ забезпечення створення банку даних на паперовій основі та магнітних  
носіях;

➢ організації постійного контролю за використанням земель в населених  
пунктах.

Основні завдання проведення інвентаризації земель населених пунктів: - виявлення всіх землекористувачів, власників землі зі встановленням меж їх  
ділянок;

- виявлення земельних ділянок, що не використовуються або використовуються нераціонально, не за цільовим призначенням;  
 - встановлення фактичних меж землекористувань, проектних та фактичних  
меж районів (у містах), а також окружних меж населених пунктів і закріплення їх на місцевості відповідними межовими знаками.

Інвентаризація земель населених пунктів може бути запланована в межах  
населеного пункту, кварталів або окремих землекористувачів.

Загальне керівництво роботами з інвентаризації земель населених пунктів та їх  
організація покладаються на міські управління земельних ресурсів та управління  
(відділи) Держземагентства міст обласного (районного) підпорядкування й місцеві  
органи Держземагентства України.

Безпосередня організація робіт із проведення інвентаризації земель населених  
пунктів та керівництво ними згідно із законодавством покладаються на державні  
адміністрації міст Києва і Севастополя, відповідні органи місцевого самоврядування – управління земельних ресурсів міст Києва і Севастополя та управління (відділи) земельних ресурсів міст обласного (районного) підпорядкування.

Організація робіт із проведення інвентаризації земель міст, селищ районного  
підпорядкування і сільських населених пунктів та керівництво ними покладаються на: державні адміністрації районів та районні відділи земельних ресурсів.

Відповідні органи місцевого самоврядування:

❖ приймають розпорядження про проведення інвентаризації земель міст  
(населених пунктів) та організовують їх публікацію в засобах масової інформації;

❖ передають відповідним міським управлінням (відділам) земельних ресурсів  
право на розпорядження бюджетними коштами, виділеними на проведення робіт з  
інвентаризації земель міст (населених пунктів), відкривають їм розрахункові рахунки та наділяють їх повноваженнями замовника;

❖ затверджують склад земельно-адміністративних районних, міських,  
селищних та сільських комісій;

❖ визначають функції міських і селищних служб, організацій, органів  
управління, виконавців для проведення робіт з інвентаризації земель, встановлюють порядок, відповідність, терміни проведення робіт, систему контролю і звітності;

❖ встановлюють відповідальність відповідних служб міст (населених  
пунктів), юридичних та фізичних осіб щодо надання матеріалів та інформації,  
необхідних для проведення інвентаризації земель;

❖ погоджують результати завершеної інвентаризації в цілому і подають їх  
на затвердження відповідним органам місцевого самоврядування.  
Міські управління і районні відділи Держземагентства:

➢ підготовку проекту розпорядження глави органу місцевого  
самоврядування про проведення інвентаризації земель відповідних міст та населених пунктів;

➢ формування складу районної, міської, селищної та сільської земельно-адміністративних комісій;

➢ розробку плану і графіків проведення робіт з інвентаризації земель;

➢ розробку і затвердження технічних завдань на виконання робіт з  
інвентаризації земель і укладання на їх основі договору з виконавцем;

➢ організацію контролю та приймання робіт у виконавця;

➢ розгляд матеріалів за підсумками інвентаризації земель щодо кожного  
кварталу, масиву, населеного пункту в цілому, де інвентаризація завершена,  
підготовку пропозицій з регулювання земельних відносин і землекористування та  
подання їх на погодження адміністрації міста, району, селища, села і затвердження  
відповідними органами місцевого самоврядування;

➢ організацію збереження матеріалів інвентаризації земель на паперовій  
основі та магнітних носіях.

**2. Реєстрація землеволодінь, землекористувань та об'єктів нерухомості**

Відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових  
прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав  
на нерухоме майно (далі — «державна реєстрація прав») — це офіційне визнання  
і підтвердження державою факту виникнення, переходу або припинення прав  
на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідного запису  
до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Реєстрація права власності у державному реєстрі є необхідною умовою для  
виникнення прав на нерухоме майно.

Права на нерухоме майно підлягають державній реєстрації у випадку  
їх виникнення, переходу або припинення, наприклад:

-після введення збудованого об’єкту в експлуатацію та одержання свідоцтва про право власності;

-після вчинення будь-якої нотаріальної операції з об’єктом нерухомості  
(купівля-продаж, дарування тощо);

-на підставі рішення суду про визнання права власності, що вступило в законну  
силу;

-на підставі інших правовстановлювальних документів.

З 1 січня 2013 року процедура державної реєстрації прав стає простішою та  
зручнішою для власників, користувачів нерухомого майна.  
Державна реєстрація прав проводитиметься державними реєстраторами прав на  
нерухоме майно відповідних реєстраційних служб, а також нотаріусами, як  
спеціальними суб’єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора  
прав.

Право власності та інші речові права на нерухоме майно реєструються в  
реєстраційній службі за місцезнаходженням такого майна!  
Обтяження речових прав на нерухоме майно реєструються в будь-якій  
реєстраційній службі!

Звертатися до реєстраційних служб за проведенням державної реєстрації прав  
необхідно у наступних випадках:

1. законом передбачено проведення державної реєстрації прав з видачею  
свідоцтва про право власності на нерухоме майно;  
 2. проведення державної реєстрації прав на підставі рішень органів влади,  
зокрема на підставі рішення суду, органів прокуратури, податкових органів, органів місцевого самоврядування;

3. проведення державної реєстрації прав, які виникли до 1 січня 2013 року та не  
були зареєстровані відповідно до законодавства, яке діяло на час їх виникнення.

Звертатися до нотаріусів за проведенням державної реєстрації прав необхідно у  
наступних випадках:

1. проведення державної реєстрації права власності перед вчиненням певної  
нотаріальної дії, у разі якщо реєстрацію такого права власності було проведено  
відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, тобто до 1 січня  
2013 року;

2. проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва.

Згідно з наказом Міністерства юстиції України «Про затвердження  
Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» до 1 січня 2012 року державна реєстрація права власності на об’єкти нерухомого майна проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації (далі — «БТІ») в межах визначених адміністративно-територіальних одиниць. Державна реєстрація права власності проводиться за місцем розташування об’єкта нерухомості.

Державна реєстраційна служба України («Укрдержреєстр»), створена два роки  
тому у складі Мін'юсту, здійснює управлінням реєстраційними процедурами (крім  
транспортних засобів) громадських і благодійних організацій, засобів масової  
інформації, юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, актів цивільного стану і, нарешті , прав на нерухомість.

Точніше, «Укрдержреєстр» займається організацією процесу реєстрації  
майнових прав на нерухомість, а безпосередньо формалізацію прав власності  
проводять органи реєстрації прав, до яких з січня 2013 року відносять також  
нотаріальні служби. Раніше реєстрацією прав на нерухомість займалися Бюро  
технічної інвентаризації, які з цього року позбавлені цієї функції, а здійснюють  
первинну (обов'язкову) і вторинну (не обов'язково) технічну паспортизацію  
нерухомості (інвентаризацію).

Права на нерухомість реєструються в Державному реєстрі речових прав на  
нерухоме майно, який ведеться в електронному вигляді. Адміністратором цього  
реєстру є ДП «Інформаційно-ресурсний центр» при Мін'юсті.

Державні реєстраційні служби реєструють права власності на об'єкти  
нерухомості в наступних випадках.

**По-перше**, якщо право власності виникло до 1 січня 2013 року, але не було  
зареєстровано в порядку, який діяв на той момент. Наприклад, у грудні минулого року був укладений договір купівлі-продажу квартири або оформлено свідоцтво про право на спадщину. Але документи для реєстрації прав на придбану квартиру до органів БТІ подані не були. У цьому випадку, для того, щоб узаконити придбану нерухомість, громадянину необхідно звернутися до держреєстратора з відповідною заявою та пакетом документів.

**По-друге**, звернення до реєстраційної служби неминуче, якщо реєструється  
право, що виникло на підставі рішення суду. Також обов'язкова реєстрація прав  
власності новобудови або реконструйованого об'єкта нерухомості. Втім, варто  
відзначити, якщо право власності на нерухоме майно було зареєстровано до набрання чинності нового порядку реєстрації, а саме - до 2013 року, то реєструвати повторно його не потрібно.

Нотаріуси (як приватні, так і державні) реєструють права на нерухомість при  
посвідченні угоди про перехід права власності на нерухомість, якщо угода відбулася після 1 січня 2013 року. Такою угодою може бути як укладення договору купівліпродажу або дарування нерухомості, так і видача свідоцтва про право на спадщину.

Якщо для посвідчення угоди про перехід права власності на нерухомість  
подаються документи про право власності, зареєстровані відповідно до законодавства, що діяло до початку поточного року, то нотаріус реєструє право власності в Держреєстрі майнових прав.

Важливо розуміти, що права власності, оформлені до 2013 року, залишаються  
дійсними. Їх реєстрація у Державному реєстрі прав відбудеться лише тоді, коли  
власник вирішить ці права передати в іншій особі. А реєстрацію справить вже  
нотаріус.  
**Порядок реєстрації прав**

Для реєстрації права власності на нерухомість, якщо право власності виникло  
до 2013 року, але не зареєстровано в порядку, який діяв тоді, до органів  
держреєстрації потрібно подати:

**1.** Заява встановленого зразка;

**2.** Правовстановлюючий документ на об'єкт нерухомості і його нотаріально  
завірена копія. Правовстановлюючим документом може бути договір купівлі-продажу, дарча (або інший, за яким до заявника перейшло право власності), свідоцтво про право на спадщину або інші документи, встановлені законом;

**3.** Копії паспорта та довідки присвоєння ідентифікацонного номера заявника;

**4.** Якщо заява про реєстрацію права власності подається уповноваженою  
особою, то додатково пред'являється документ, що засвідчує повноваження  
(довіреність, свідоцтво про народження дитини), подається його нотаріально  
засвідчена копія, а також копія паспорта та довідки (картки) про присвоєння  
ідентифікаційного номера уповноваженій особі;

**5.** Документ про оплату держмита за реєстрацію прав на нерухомість у сумі 119  
грн;

**6.** Документ про оплату видачі витягу з Держреєстру прав - 120 грн.  
Право, що виникло на підставі рішення суду, реєструється в тому ж порядку,  
що і право, що виникло на підставі угоди. Просто в цьому випадку  
правовстановлюючий документ, який подається для реєстрації, - це рішення суду з  
відміткою про те, що воно набуло законної сили, а також його нотаріально завірена  
копія.

**Купівля-продаж, дарування, спадщина**Реєстрація прав власності при відчуженні об'єктів засвідчується, як і раніше,  
нотаріусом.

**1.** Нотаріус для посвідчення угоди відчуження нерухомості не вимагає  
матеріалів технічної інвентаризації. Таким чином, відпадає необхідність звертатися в БТІ, викликати техніка для перевірки наявності (відсутності) неузгоджених із владою перепланувань. Тепер питання незаконної перепланування відданий на  
відповідальність сторін угоди.

**2.** Якщо право власності на відчужувану нерухомість зареєстровано у  
Держреєстрі прав, нотаріус перевіряє факт такої реєстрації, засвідчує угоду  
відчуження нерухомості, а після - реєструє об'єкт за новим власником у Держреєстрі прав і видає витяг. Таким чином, новому власнику немає необхідності, як раніше, йти до реєструючого органу, щоб зареєструвати своє право.

**3.** Якщо право власності на відчужувану нерухомість не зареєстровано в  
Держреєстрі прав, але зареєстровано згідно з діючим на період виникнення прав  
законодавству, нотаріус реєструє право на відчужувану нерухомість в Держреєстрі  
прав, після чого проводить всі дії, описані в попередньому пункті.

**3. Кадастрові плани населених пунктів**

Кадастрова карта (план) - графічне зображення, що містить відомості про  
об'єкти Державного земельного кадастру.

Кадастрова карта (план) ведеться для актуалізованого відображення у часі  
об'єктів Державного земельного кадастру у межах кадастрового кварталу, кадастрової зони, у цілому в межах території адміністративно-територіальної одиниці (село, селище, місто, район, область, Автономна Республіка Крим).

Кадастрова карта (план) ведеться в електронній (цифровій) формі.  
Зміст та вимоги щодо відображення інформації на кадастровій карті (плані)  
встановлюються Порядком ведення Державного земельного кадастру.  
Складовою частиною кадастрової карти (плану) є індексна кадастрова карта  
(план), порядок складання якої встановлюється Кабінетом Міністрів України.  
Викопіювання з кадастрової карти (плану) може бути надане фізичним та  
юридичним особам. Порядок надання такого викопіювання встановлюється Порядком ведення Державного земельного кадастру.

**Кадастрові карти (плани)** - картографічні документи, що містять графічне  
зображення адміністративно-територіальних одиниць, кадастрових зон, кварталів,  
земельних ділянок із зазначенням їх номерів, місця розташування їх меж та меж зон з особливими умовами використання земель, контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках.

При створенні кадастрових індексних карт найбільш складною задачею є  
визначення зовнішніх меж кадастрових кварталів, кадастрових зон, а як наслідок і  
зовнішніх меж ОАТУУ. При цьому особливе значення має підхід до встановлення  
меж кадастрових кварталів. Серед можливих підходів найпоширенішим є підхід з  
встановленням фіксованих меж кадастрових кварталів. В якості меж кварталів можуть використовуватись осьові лінії доріг, лінії тротуарів, межі землеволодінь, червоні лінії та ін. Межа кварталу моделюється полігоном (або полілінією), що проходить через характерні точки (вузли) з фіксованими координатами.

До недоліків такого підходу можна віднести просторову нестабільність зазначених ліній, пов’язану з реконструкцією шляхів, планувальними роботами, змінами в містобудівній документації та ін. Крім того, при такому підході в межах кадастрового кварталу знаходяться як землі землекористувань, так і землі загального використання, причому останні частково, бо вони розділені осьовими чи іншими лініями на кілька частин.

Це призводить до певних труднощів, пов’язаних з необхідністю перевизначення координат вузлів меж кварталів, ускладненням розрахунку балансу площ кадастрових кварталів, кадастрових зон та ін.

Перспективнішим уявляється підхід, що базується на:

• врахуванні ієрархічної вкладеності об’єктів кадастрового зонування  
(земельні ділянки, кадастрові квартали та зони, ОАТУУ нижнього та більш високого рівнів);

• використанні топологічних моделей для опису меж.  
В якості прикладу можна зазначити, що зовнішня сторона полігону  
прикордонної земельної ділянки співпадає з фрагментами межі кадастрового кварталу, кадастрової зони, сільської/селищної ради, адміністративного району, області та України.

При підході, що базується на використанні топологічних моделей, задається  
тільки топологія полігону межі кадастрового кварталу, тобто, вказуються тільки  
номери тих меж (сторін) полігонів земельних ділянок, які слугують одночасно і  
складовими полігону межі кварталу. Конкретні значення координат вузлів при цьому не використовуються. До переваг такого підходу слід віднести і те, що полігони меж кварталів виділяють окремо землі землекористувань та землі загального призначення.

**4.** **Генера́льний план** — вид містобудівної документації, що регулює  
містобудівну діяльність в містах і інших поселеннях, визначає умови безпеки  
мешкання населення, забезпечення необхідних санітарно-гігієнічних і екологічних  
вимог, раціональне визначення меж землекористувань, зон житлової, суспільної,  
промислової забудови, територій, що особливо охороняються, зон різної містобудівної цінності, розміщення місць прикладення праці, розвиток інженерно-транспортної інфраструктури, впорядкування територій, збереження історико-культурної спадщини і антропогенних ландшафтів.

Генеральний план затверджується і є основним юридичним документом і  
затверджується в порядку, встановленому законами або іншими нормативними  
правовими актами.

Генеральна схема, схеми планування окремих частин території України  
затверджуються Верховною Радою України. Планування територій на регіональному рівні здійснюється відповідними органами містобудування та архітектури.

**Генеральний план** — частина проекту з комплексним вирішенням питань  
планування та благоустрою об'єкта будівництва, розміщення будівель, споруд,  
транспортних комунікацій, інженерних мереж, організацій і систем господарського та побутового обслуговування.

Генеральний план є нормативно-правовим актом органа місцевого  
самоврядування. Цей документ містить загальні правила господарської діяльності,  
розраховані на тривалий час, близько 20 років. Більшість інформації з генпланів прямо чи опосередковано вливає на прийняття управлінських рішень.

Прийняттям генплану орган місцевого самоврядування втручається у звичайний хід подій, який повинен відбуватися на основі ринкової конкуренції.

Вважається, що приводом для державного втручання в економіку є усунення  
вад, так званих неспроможностей ринку.

Проблему суспільних благ генеральний план вирішує через планування доріг,  
шкіл, парків, місць спільного відпочинку.

Оскільки генеральний план має ознаки регуляторного акта, він повинен  
проходити процедуру прийняття відповідно до законодавства про регуляторну  
діяльність. Тобто бути оприлюдненим, пройти обговорення, яке супроводжується  
аналізом регуляторного впливу, а згодом повинно відбутися відстеження цього  
впливу.

Цей документ містить інформацію про демографічні, соціальні й економічні  
показники стану розвитку місцевої громади — вони зумовлюють попит.

Перспективи майбутніх капітальних проектів і територіальні напрямки розширення міста дають можливість спрогнозувати і попит, і пропозицію.