



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

Держгеокадастр

вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03151, тел. 299-35-32, факс 249-96-70

land@land.gov.ua

№

На

від

Головні управління Держгеокадастру  
в областях і м. Києві

**Про окремі проблемні питання  
реалізації Закону України «Про  
внесення змін до деяких  
законодавчих актів України щодо  
вдосконалення системи управління  
та дерегуляції у сфері земельних  
відносин» від 28.04.2021 № 1423-ІХ  
у реєстраційній діяльності**

Відповідно до пункту 1 Положення про Державну службу геодезії, картографії та кадастру (далі – Держгеокадастр), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15 (далі – Положення), Держгеокадастр є центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику, зокрема, у сфері земельних відносин.

Згідно з підпунктом 53 пункту 4 Положення, Держгеокадастр надає роз'яснення з питань, що належать до його компетенції.

27.05.2021 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-ІХ (далі – Закон № 1423), положення якого у реєстраційній практиці іноді розуміються неоднозначно. У зв'язку з цим звертаємо увагу на таке.

1. В Україні визнається і діє принцип верховенства права (стаття 8 Конституції України), складовою якого є, зокрема, принцип правової визначеності. Суб'єкти суспільних відносин повинні мати можливість для планування своєї поведінки з урахуванням діючих правил. Ніхто не може зазнавати негативних наслідків добросовісного виконання ним вимог законодавства, що існували на момент вчинення відповідних дій. Закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи (стаття 58 Конституції України).

Метою Закону № 1423-ІХ є дерегуляція земельних відносин. Зміна існуючих вимог до землепорядної документації покликана спростити розроблення такої документації, нові правила запроваджують альтернативний, простіший шлях для забезпечення цілей і завдань, визначених статтею 2 «Призначення землеустрою» Закону України «Про землеустрій». Таким чином, дотримання процедурних і формальних правил, що існували раніше, не вступляє у суперечність із вимогами Закону № 1423-ІХ.

22-28-0.211-6603/2-21 від 03.06.2021



Виходячи із наведеного, не може бути підставою для відмови у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру (у тому числі проведення державної реєстрації земельної ділянки) формальна невідповідність документації із землеустрою вимогам Закону № 1423 у разі, якщо така документація була розроблена та погоджена в установленому порядку відповідно до норм, що діяли до моменту набрання Законом чинності (в тому числі містить висновки погоджувальних служб, висновок державної експертизи землевпорядної документації).

2. Частина перша статті 118 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) в редакції Закону № 1423-ІХ передбачає можливість приватизації земельної ділянки, що перебуває у користуванні громадянина, при цьому разом із клопотанням громадянин подає технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення.

Дане положення є спеціальним по відношенню до загальної норми, передбаченої частиною третьою статті 55 Закону України «Про землеустрій», яке вимагає отримання дозволу на розроблення відповідного виду технічної документації «у разі передачі у власність та користування земельної ділянки». Наявність спеціального правила пояснюється бажанням законодавця встановити для громадян, що приватизують земельні ділянки, більш прості правила набуття права на земельну ділянку. Ненадання у даному випадку переваги спеціальному правилу зробило відповідне положення частини першої беззмістовним і заперечило б волю законодавця.

Таким чином, у випадках приватизації земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян, в межах норм безоплатної приватизації, у тому числі земельних ділянок, на яких розташовані жилі будинки, господарські будівлі, споруди, що перебувають у їх власності, дозвіл на розроблення технічної документації не вимагається.

Звертаємо увагу, що документами, які підтверджують наявність у громадянина права користування, можуть бути, зокрема, державні акти на право постійного користування земельними ділянками (стаття 23 Земельного кодексу України в редакції 1992 року, первісна редакція стаття 126 чинного ЗКУ), державні акти на право володіння землею (стаття 23 Земельного кодексу УРСР 1990 року), записи в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій, записи в погосподарських книгах сільських рад, записи в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських і селищних рад (стаття 20 Земельного кодексу УРСР 1970 року).

Враховуючи правила про «автоматичний» перехід права користування земельною ділянкою (статті 90, 101 Земельного кодексу УРСР 1970 року, стаття 28 Земельного кодексу УРСР 1990 року, стаття 30 Земельного кодексу України в редакції 1992 року, стаття 377 Цивільного кодексу України, стаття 120 чинного ЗКУ), відповідні документи можуть бути видані на ім'я попередніх власників житлового будинку, при цьому вони підтверджують наявність права за теперішнім його власником незалежно від того, що право користування не було цією особою переоформлене на своє

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

22-28-0.211-6603/2-21 від 03.06.2021



3. Законом № 1423-IX, зокрема, внесено зміни до статті 23 Закону України «Про Державний земельний кадастр», якою передбачено обов'язкову наявність у електронному документі проектних та існуючих відомостей про об'єкт землеустрою, якщо документацією із землеустрою здійснювалося проектування. Водночас, згідно з цією ж нормою, вимоги до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа визначаються порядком ведення Державного земельного кадастру.

На даний час порядок ведення Державного земельного кадастру не приведено у відповідність до вказаної норми закону. З огляду на викладене, наразі електронний документ повинен відповідати вимогам існуючої редакції Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051. Враховуючи, що внесення до Державного земельного кадастру проектних відомостей про об'єкт землеустрою здійснюється за допомогою електронного документа, який подається разом із документацією, яка є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, в електронному документі мають зазначатися саме проектні відомості.

Перший заступник Голови

Анатолій МІРОШНИЧЕНКО

