

DOI: 10.33663/0869-2491-2025-36-733-744

УДК 340.12

І. В. ДРОЗД,
аспірантка Інституту держави і права
імені В. М. Корецького НАН України*
ORCID: 0000-0001-8322-9369

ОСОБЛИВОСТІ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ТА ПОХІДНИХ ВІД НЬОГО ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

У статті проаналізовано положення нормативно-правових актів, що регламентують порядок набуття прав на земельну ділянку. На підставі цього аналізу авторка виокремила та охарактеризувала особливості оформлення прав на земельні ділянки. Визначено похідні від права власності права на земельну ділянку та доведено, що будь-яке похідне право на земельну ділянку не може виникнути, якщо земельна ділянка не зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а право на неї – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. На підставі здійсненого аналізу документів, необхідних для державної реєстрації прав на нерухоме майно, виокремлено основні питання, що можуть виникати на практиці під час оформлення права власності та похідних від нього прав на землю.

Ключові слова: оформлення прав на землю, зміст права власності, похідні від права власності права на земельну ділянку, державна реєстрація.

Drozd Iryna. Features of registration of ownership rights and derived rights to land

The article analyzes the provisions of regulatory legal acts that regulate the procedure for acquiring rights to a land plot. Based on the above analysis, the author identified and characterized the features that exist when registering rights to land plots. Derivatives of property rights to land have been identified and it has been proven that any derivative right to a land plot cannot arise if the land plot is not registered in the State Land Cadastre, and the right to it is in the State register of real property rights. Based on the analysis of documents required for state registration of rights to real estate, the main issues that may arise in practice during the registration of ownership rights and derived rights to land have been identified.

Key words: registration of land rights, derivatives of property rights to land, state registration, content of property rights.

Вступ (актуальність теми). Права на землю почали оформлювати з моменту появи на території нашої країни держави та її обов'язкового атрибуту – права. Безперечно, оформлення прав на землю у різні часи нашої історії проходило за різними юридичними правилами, тому істотно різнилося.

* **Drozd Iryna**, Postgraduate Student of Koretsky Institute of State and Law of the NAS of Ukraine

З ухваленням і набранням чинності 1 січня 2013 р. законами України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та «Про державний земельний кадастр» були закладені основи сучасної системи оформлення прав на землю.

Запровадження системи реєстрації прав стало безумовно позитивним кроком у сфері оформлення прав, хоча й досі існує ряд проблемних питань, які потребують подальшого законодавчого врегулювання. Визначення особливостей, що існують при оформленні прав на земельні ділянки відіграє важливе значення для забезпечення усталеного розуміння такого процесу, забезпечення точності практичних дій, усунення проблемних питань.

Постановка проблеми. Відсутність наукового дослідження особливостей оформлення права власності та похідних від нього прав на землю породжує необхідність аналізу положень нормативно-правових актів для виявлення основних правових проблем, що регламентують порядок та особливості набуття земельних прав та їх оформлення за законодавством України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у дослідження окремих аспектів виникнення речових прав на земельні ділянки, особливостей процедур, пов'язаних з реєстрацією прав на земельні, зробили такі вчені, як С. В. Гринько, Д. Л. Ковач, М. П. Одарюк, М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко, Д. В. Федчишин та ін. Проте вони зосереджували свою увагу на аналізі окремих складових оформлення прав на землю, зокрема, на реєстрації земельних ділянок у кадастрі та реєстрації прав на них у реєстрах прав. Однак у вітчизняній науці недостатньо приділено уваги саме дослідженню та висвітленню особливостей оформлення права власності та похідних від нього прав на земельні ділянки. Слід виділити монографічне дослідження К. О. Настечко «Оформлення прав на земельні ділянки». Проте вона трактує оформлення прав на землю дуже звужено, звівши його до вчинення окремих реєстраційних дій¹.

Метою статті є висвітлення особливостей оформлення права власності та похідних від нього прав на землю.

Виклад основного матеріалу. Під оформленням земельних прав слід розглядати здійснювану в межах певної правової процедури сукупність дій (юридичних фактів і юридичних складів), яка приводить до об'єднання трьох правових елементів – суб'єкта права, об'єкта права та певного об'єктивного права – у юридично єдине правове явище, яким є суб'єктивне право, тобто право конкретної особи на конкретну земельну ділянку (землю, земельну частку (пай)). Причому певне суб'єктивне право в певної особи на певну частину земної поверхні виникає лише на останній стадії юридичної діяльності (правової процедури) – у момент внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідного запису. Відповідно певне суб'єктивне право не може існувати до проведення такої державної реєстрації, оскільки виникає виключно у момент її проведення (завершення)².

Беручи до уваги наведене, можемо стверджувати, що оформлення прав на земельні ділянки залежно від суб'єкта та об'єкта оформлення відбувається за різними процедурами, тому різні права оформлюються по-різному.

Водночас незалежно від виду права загальною та обов'язковою для всіх є остання та завершальна стадія оформлення права на землю – це внесення відповідного запису про реєстрацію права на нерухоме майно до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»³, який визначає умови внесення відповідного запису про реєстрацію права на нерухоме майно, слід розглядати як законодавче закріплення видів речових прав на землю, які підлягають оформленню за законодавством України. Це також підтверджується ст. 126 Земельного кодексу України (далі – ЗК України), в якій визначено, що право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Тож Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є ключовим нормативно-правовим актом, що регламентує порядок та особливості оформлення речових прав на земельну ділянку.

Переходячи безпосередньо до дослідження цього питання, з метою визначення особливостей оформлення прав на земельні ділянки слід наголосити, що в науці земельного права право власності на землю є первинним речовим правом, тому його виникнення є передумовою виникнення інших речових прав на землю, які розглядаються як похідні від права власності на землю.

Перелік прав на земельні ділянки, що є похідними від права власності, визначені в ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухомість»⁴, відповідно до якої до речових прав на земельні ділянки відносимо: право власності на землю як головний елемент системи прав на землю, та похідні від права власності речові права на чужу земельну ділянку (або обмежені речові права), а саме: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування землею та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право довірчої власності на землю.

Щодо підстав і способів набуття права власності слушною є думка І. А. Спасибо, яка зазначає, що підставою набуття права власності є юридичний факт, з яким пов'язується виникнення зобов'язальних правовідносин (договір), а способом набуття права власності є юридичний факт, з яким пов'язується виникнення права власності (традиція, державна реєстрація тощо)⁵.

Не можемо не погодитись із цією думкою, адже саме юридичні факти в певному їх наборі та в певній послідовності зумовлюють перехід прав на

земельну ділянку, що завершується їх оформленням на ім'я їх нового суб'єкта.

Цікавою є також думка М. М. Гудими, який зазначає, що «речово-правове значення акта державної реєстрації для сторін договору чи інших безпосередніх учасників відносних правовідносин, спрямованих на перехід речового права на нерухомість, матиме правопідтверджувальне значення, а для третіх осіб у абсолютних правовідносинах – правовстановлювальне, забезпечуючи доведення даного факту до їхнього відома. Якщо ж розглядати державну реєстрацію під кутом зору процесу переходу речового права, визначати її роль у даному механізмі, то це юридичний факт у юридичному складі, який зумовлює виникнення в нового праволодільця відповідного права»⁶.

На підтвердження такої думки зазначимо, що в ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухомість» визначений необхідний перелік документів для державної реєстрації прав на нерухоме майно, на підставі яких здійснюється завершальний етап оформлення права на земельну ділянку – реєстрація його в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Даний перелік є достатньо різноманітним, водночас кожний такий документ має свої характерні особливості правового регулювання, що діють або діяли на момент його оформлення.

Так, зазначена ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухомість» до документів, на підставі яких здійснюється державна реєстрація прав, відносить також документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до 01.01.2013.

Водночас п. 10 розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр»⁷ визначено, що документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набуття чинності цим Законом (що відбулося 01.01.2013 р.), є дійсними.

Проте слід додати, що ця норма застосовується у взаємозв'язку із нормами ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухомість», у якій зазначено, що речові права на нерухоме майно, що виникли до 01.01.2013 р., визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Тобто документи, що посвідчували права на земельну ділянку до 01.01.2013 р., є дійсними за умови їх обов'язкової державної реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Отже, можемо констатувати, що при визначенні документа, яким було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, виданого до 01.01.2013 р., необхідно ретельно проаналізувати законодавство того періоду для підтвердження дійсності такого документа, а

також можливості на його підставі здійснити завершальний етап оформлення права на земельну ділянку – реєстрацію його в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Крім того, відповідно до п. 81-1 розділу «Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки» Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – постанова № 1127) визначено, що державна реєстрація прав на земельні ділянки, речові права на які набуто до 1 січня 2013 р., проводиться у порядку, передбаченому ст. 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»⁸.

Відповідно до абзацу першого – третього ч. 1 ст. 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 р., проводиться за умови наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про земельну ділянку, яка є об'єктом такого права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого в результаті переходу права власності та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 р., проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, яка оформлює зазначене право на своє ім'я. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого за рішенням органу державної влади чи органу місцевого самоврядування та не оформленого в установленому порядку до 01.01.2013 р., проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному реєстрі земель (до 2013 р.) та Державному реєстрі речових прав (після 01.01.2013 р.).

Тобто ця норма говорить про те, що навіть за наявності правовстановлюючого документа на землю, що підтверджує набуття права власності на землю до 01.01.2013 р., без внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру, державна реєстрація прав не проводиться. А отже, з 01.01.2013 р. оформлення права власності на таку земельну ділянку є неможливим.

Тож на сьогодні документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до 01.01.2013 р., без реєстрації в Державному земельному кадастрі та в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, не дають підстав вважати, що за особою оформлене право власності на цю землю.

Отже, в розвитку законодавства України виділити два періоди оформлення прав на земельну ділянку: перший – це період з 26.11.1991 р. по 01.01.2013 р., який характеризується тим, що процедура набуття прав на

земельну ділянку завершувалася видачею документа, що посвідчував відповідне право на земельну ділянку, з проведенням реєстрації прав відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; другий вид – це сучасний етап, коли з 01.01.2013 р. запроваджений чинний механізм державної реєстрації прав на всі об'єкти нерухомого майна з внесенням відповідного запису про реєстрацію права на нерухоме майно до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Водночас, на жаль, сьогодні, попри те, що практика реєстрації прав на земельну нерухомість у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно існує вже понад десять років, значна частина українського населення вважає, що наявність документа, яким було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, виданого до 01.01.2013р., остаточно посвідчує право на земельну ділянку за ними. Проте за чинним законодавством України права на такі земельні ділянки є неповністю оформленими.

Згідно із ч. 3 ст. 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, набутих і оформлених в установленому порядку до 01.01.2013 р., проводиться без подання заявником документа, на підставі якого набуто речове право, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, у тому числі перенесеної із Державного реєстру земель, документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 01.01.2013 р., посвідчували право власності або право користування землею (земельними ділянками), а також книг записів (реєстрації) таких документів.

На нашу думку, ця норма значно спрощує оформлення права власності на землю у разі втрати правостановлюючого документа, що засвідчує право власності на землю, оскільки не потрібно в такому випадку звертатись до суду для визнання права власності на таку земельну ділянку. Проте в цій статті є й недоліки. Зокрема, у ній не взяті до уваги відмінності у точності формування земельних ділянок до 01.01.2013 р., і після цієї дати, коли була запроваджена сучасна система формування земельних ділянок, яка характеризується точною фіксацією ліній проходження меж земельних ділянок за допомогою координат поворотних точок їх меж. Оскільки за старої системи формування земельних ділянок лінії проходження меж земельних ділянок фіксувалися у землевпорядній документації з меншою точністю, то при перенесенні відомостей про земельні ділянки із Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру до останнього були перенесені відомості про лінії меж земельних ділянок, які не збігалися з лініями меж уже зареєстрованих у такому кадастрі земельних ділянок. Як наслідок, мають місце накладення меж суміжних земельних ділянок та інші неточності. Тому в результаті оформлення права на земельну ділянку тільки на підставі інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному

земельному кадастрі, відомості про яку перенесені із Державного реєстру земель, що відповідно до законодавства, яке діяло до 01.01.2013 р., часто виникають судові спори про межі між власниками і користувачами суміжних земельних ділянок.

Державна реєстрація прав на земельні ділянки державної та комунальної власності характеризується особливостями, які визначені в ст. 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Так, рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або користування (постійне користування, оренду, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції), сервітут) можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав. При проведенні державної реєстрації права користування (постійне користування, оренда, користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут) земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які згідно зі ст. 122 ЗК України є суб'єктами здійснення права державної та комунальної власності на землю.

Отже, законодавство дозволяє передавати в користування землі державної та комунальної власності, щодо яких відсутній запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, водночас державний реєстратор зобов'язується зробити його одночасно при розпорядженні цими землями відповідно суб'єктом права державної чи комунальної власності на землю.

Аналогічні особливості характерні й для реєстрації речових похідних прав на землю, якщо право власності на земельну ділянку набуто та оформлено в установленому порядку до 01.01.2013 р. Так, відповідно до ч. 2 ст. 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав, похідних від права власності, обтяжень речових прав на земельну ділянку, право власності на яку набуто та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 р., проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав.

Отже, це ще раз підтверджує, що будь-яке похідне право на земельну ділянку не може виникнути, якщо щодо неї не встановлене право власності, зареєстроване у Державному реєстрі земель (до 2013 р.) та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (після 2013 р.). Єдиний виняток з цього правила передбачений для оформлення похідних прав на земельні ділянки

державної та комунальної власності, право власності на які може оформлюватися одночасно з оформленням похідних прав на такі земельні ділянки.

Стосовно особливостей укладання договорів щодо земельних ділянок, з якими пов'язується виникнення договірних земельних правовідносин, зокрема, державної реєстрації прав на земельну ділянку, маємо зазначити, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не містить спеціальних вимог щодо кожного виду договору щодо землі, водночас визначає, що такі договори мають бути укладені в установленому законом порядку.

Стаття 132 ЗК України⁹ запроваджує додаткові вимоги щодо оформлення прав на земельні ділянки, які набуваються на основі договорів. Так, зазначена стаття передбачає, що угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються тільки в письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Водночас законодавство не вимагає обов'язкового нотаріального посвідчення договору оренди, емфітевзису, суперфіцію, договору про встановлення сервітуту тощо, хоча за бажанням сторін таких договорів вони також можуть посвідчуватися нотаріально.

Певні особливості оформлення прав на земельні ділянки характерні й для випадків їх оформлення на підставі судових рішень. Так, відповідно до ст. 31-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» для оформлення прав на земельні ділянки реєстраційні дії щодо них можуть здійснюватися на підставі судових рішень, які отримані державними реєстраторами прав у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником.

Водночас на практиці мають місце випадки, коли такі рішення неможливо отримати в порядку інформаційної взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиного державного реєстру судових рішень. Тому Міністерство юстиції України листом від 14 липня 2021 р. № 33509/8.4.3/-21 надало роз'яснення про те, що підпунктом 2 п. 2 прикінцевих та перехідних положень Закону України від 6 жовтня 2016 р. № 1666-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» встановлено, що до запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав і Єдиним державним реєстром судових рішень, передбаченої Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, до запровадження відповідної інформаційної взаємодії реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться за зверненням заявника. У разі відсутності рішення суду в Єдиному державному реєстрі судових рішень державний реєстратор прав на нерухоме майно запитує копію такого рішення суду, засвідчену в установленому порядку, від відповідного суду¹⁰.

Проте, на жаль, траплялись випадки внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі підроблених рішень суду, відомості щодо яких відсутні в Єдиному державному реєстрі судових рішень. Все це призводило до зловживань при оформленні прав на земельні ділянки з боку осіб, які вдаються до підробок судових рішень. Для уникнення таких зловживань Кабінет Міністрів має забезпечити безперервну інформаційну взаємодію Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, що є вимогою закону.

Висновки і пропозиції. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є ключовим нормативно-правовим актом, який визначає порядок здійснення завершальної стадії оформлення права на землю – внесення відповідного запису про реєстрацію права на нерухоме майно до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Аналіз цього Закону та практики його застосування дає підстави для виділення таких особливостей оформлення права на землю:

1) істотні особливості характерні для оформлення прав на землю на так звані недооформлені права на землю – права на землю, які виникли до 01.01.2013 р., коли були введені у дію закони України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і «Про Державний земельний кадастр», якими запроваджений чинний порядок оформлення прав на земельні ділянки. До «недооформлених» належать ті права на землю, які посвідчені правовстановлюючими документами на землю, виданими до 01.01.2013 р., проте на даний час такі права на землю не зареєстровані у Державному реєстрі речових прав;

2) особливості оформлення похідних від прав власності на земельні ділянки державної та комунальної власності, права власності держави та територіальних громад на які не оформлені. Загалом, без оформленого права власності на земельну ділянку, тобто без реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, а права власності на неї – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, розпорядитись земельною ділянкою не можливо, тому й будь-яке похідне право на земельну ділянку не може виникнути. Проте Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дозволяє оформлення похідних від права власності прав на земельні ділянки державної і комунальної власності навіть якщо права власності на такі ділянки не оформлені, за умови що права власності держави чи територіальної громади реєструються в Державному реєстрі речових прав одночасно з реєстрацією похідних прав на такі земельні ділянки. Також можлива державна реєстрація речових прав, похідних від права власності, обтяжень речових прав на земельну ділянку, право власності на яку набуто та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 р., одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку;

3) особливості укладання договорів щодо земельних ділянок, з якими пов'язується виникнення договірних земельних правовідносин, визначені у

ст. 132 ЗК України, яка запроваджує додаткові вимоги щодо оформлення прав на земельні ділянки, які набуваються на основі договорів. Так, зазначена стаття передбачає, що угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються тільки в письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Водночас законодавство не вимагає обов'язкового нотаріального посвідчення договору оренди, емфітевзису, суперфіцію, договору про встановлення сервітуту тощо, хоча за бажанням сторін таких договорів вони також можуть посвідчуватися нотаріально;

4) певні особливості оформлення прав на земельні ділянки на підставі судових рішень. Так, відповідно до ст. 31-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», для оформлення прав на земельні ділянки реєстраційні дії щодо них можуть здійснюватися на підставі судових рішень, які отримані державними реєстраторами прав у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником. У разі відсутності рішення суду в Єдиному державному реєстрі судових рішень державний реєстратор прав на нерухоме майно запитує копію такого рішення суду, засвідчену в установленому порядку, від відповідного суду.

1. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2012. 239 с. 2. Дрозд І. В. Поняття оформлення прав на землю в земельному праві України. *Правова держава: щорічник наукових праць Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України*. Випуск 34. Київ, 2023. С. 759–771. 3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 24.12.2024). 4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 24.12.2024). 5. Спасибо І. А. Набуття права власності в цивільному праві України: автореф. дис. к. ю. н.: 12.00.03. URL: <https://mydisser.com/ua/avtoref/view/16264.html> 6. Гудима М. М. Правова природа державної реєстрації як юридичного факту в механізмі динаміки речових прав. *Вісник Національного технічного університету України «Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського». Серія Політологія. Соціологія. Право*. 2020. Вип. 1 (45). С. 45–51. 7. Про державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 24.12.2024). 8. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.12.2024). 9. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 24.12.2024). 10. Щодо проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі судового рішення у разі, коли таке рішення неможливо отримати в порядку інформаційної взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиного державного реєстру судових рішень: лист Міністерства юстиції України від 14 липня 2021 р. № 33509/8.4.3/-21. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MUS35781> (дата звернення 24.12.2024).

References

1. Nastechko K. O. Ofornlennia prav na zemelni dilianky: monohrafia. Kyiv: Yurinkom Inter, 2012. 239 s.
2. Drozd I. V. Poniattia ofornlennia prav na zemliu v zemelnomu pravi Ukrainy. Pravova derzhava: *Shchorichnyk naukovykh prats Instytutu derzhavy i prava imeni V. M. Koretskoho NAN Ukrainy*. Vypusk 34. Kyiv, 2023. S. 759–771.
3. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 roku № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (data zvernennia 24.12.2024).
4. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 roku № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (data zvernennia 24.12.2024).
5. Spasybo I. A. Nabuttia prava vlasnosti v tsyvilnomu pravi Ukrainy: avtoref. dys. k. iu. n.: 12.00.03. URL: <https://mydisser.com/ua/avtoref/view/16264.html>.
6. Hudyma M. M. Pravova pryroda derzhavnoi reiestratsii yak yurydychnoho faktu v mekhanizmi dynamiky rechovykh prav. *Visnyk Natsionalnoho tekhnichnoho universytetu Ukrainy «Kyivskiy politekhnichnyi instytut imeni Ihoria Sikorskoho»*. Seriya «Politohiia. Sotsiologia. Pravo». 2020. Vyp. 1 (45). S. 45–51.
7. Pro derzhavnyi zemelnyi kadastr: Zakon Ukrainy vid 7 lypnia 2011 roku № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (data zvernennia 24.12.2024).
8. Poriadok derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 25 hrudnia 2015 roku № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (data zvernennia 24.12.2024).
9. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25 zhovtnia 2001 roku № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (data zvernennia 24.12.2024).
10. Shchodo provedennia derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino na pidstavi sudovoho rishennia u razi, koly take rishennia nemozhlyvo otrymaty v poriadku informatsiinoi vziaemodii Derzhavnoho reiestru rechovykh prav na nerukhome maino ta Yedynoho derzhavnoho reiestru sudovykh rishen: lyst Ministerstva yustytzii Ukrainy vid 14 lypnia 2021 roku № 33509/8.4.3/-21. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/MUS35781> (data zvernennia 24.12.2024).

Drozd Iryna. Features of registration of ownership rights and derived rights to land

The lack of scientific research into the specifics of registration of property rights and derived rights to land creates the need to analyze the provisions of regulatory legal acts to identify the main legal problems that regulate the procedure and features of acquiring land rights and their registration under the legislation of Ukraine.

The aim of the article is to highlight the features of registration of ownership rights and derived rights to land.

Results. *The article analyzes the provisions of regulatory legal acts that regulate the procedure for acquiring rights to a land plot. Based on the above analysis, the author identified and characterized the features that exist when registering rights to land plots. Derivatives of property rights to land have been identified and it has been proven that any derivative right to a land plot cannot arise if the land plot is not registered in the State Land Cadastre, and the right to it is in the State register of real property rights. Based on the analysis of documents required for state registration of rights to real estate, the main issues that may arise in practice during the registration of ownership rights and derived rights to land have been identified.*

Conclusions. *The article substantiates that significant features are characteristic of the registration of land rights for the so-called «incomplete rights» to land – land rights that arose before January 1, 2013, when the laws of Ukraine «On State Registration of Real Rights to Real Estate and Their Encumbrances» and «On the State Land Cadastre» were put into effect, which introduced the current procedure for registering rights to land plots. The article states that it is permitted to register derivative rights to land plots of state and municipal property even if the ownership rights to such plots are not registered, provided that the ownership rights of the state or territorial community are registered in the State Register of Property Rights simultaneously with the registration of derivative rights to such land plots. Certain features of registration of rights to land plots on the basis of court decisions are analyzed. It is noted that in the absence of a court decision in the Unified State Register of Court Decisions, the state registrar of rights to real estate requests a copy of such a court decision, certified in accordance with the established procedure, from the relevant court.*

Key words: *registration of land rights, derivatives of property rights to land, state registration, content of property rights.*