



**Посилення**  
Правових Можливостей

# Оформлення права власності на землю

*Перехід права власності на землю відбувається у таких випадках:*

- укладення різних договорів, спрямованих на отримання земельної ділянки у власність, наприклад, купівля-продаж, дарування, рента, міна, довічне утримання;*
- прийняття земельної ділянки у спадщину.*

Документами, які посвідчують право власності на земельну ділянку, є державний акт на право приватної власності на земельну ділянку, договори купівлі-продажу земельної ділянки та свідоцтво про право на спадщину.

Проте при продажу землі або оформленні спадщини виникає проблема, **пов'язана з необхідністю переоформлення державного акта** про право власності на земельну ділянку старого зразка (такі видавалися громадянам до 2003 року), адже за новими вимогами державний акт повинен містити кадастровий номер, який надають певній земельній ділянці за зверненням її власника.

*Довідка. Кадастровий номер земельної ділянки – це індивідуальний цифровий код (номер) земельної ділянки, що не повторюється на всій території України, присвоюється земельній ділянці під час проведення її державної реєстрації та зберігається за нею протягом усього часу існування такої ділянки.*

*Кадастровий номер необхідний для ідентифікації земельної ділянки.*

Кадастровий номер обов'язково вказується в усіх документах, що посвідчують право громадянина володіти та розпоряджатися

землею: договорах, витягах, свідоцтвах, повідомленнях і довідках.

**Плата** за присвоєння кадастрового номера земельній ділянці **не стягується**. Водночас слід оплатити послуги ліцензованої організації з виготовлення такої землевпорядної документації.

**У разі переходу права власності** на земельну ділянку від однієї особи до іншої, наприклад, при продажу земельної ділянки, прийнятті спадщини та зміні власника, **кадастровий номер не змінюється**.

## Державні акти старого зразка

*Зверніть увагу! Державні акти на права приватної власності на землю вважаються дійсними до того часу, поки за бажанням чи за необхідністю власник не замінить їх на нові.*

Державні акти на землю старого зразка також посвідчують право власності громадян на землю. Ніхто не може бути примусово позбавлений права власності на землю на цій підставі.

Єдине **обмеження** для власників державних

актів старого зразка – **неможливість продажу**, дарування, оформлення спадщини щодо земельної ділянки, на яку видано такий державний акт, **до переоформлення** цього державного акта на акт нового зразка із зазначенням кадастрового номера АБО до моменту отримання у відповідному територіальному управлінні Держкомзему довідки про присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, яка разом із державним актом старого зразка надає власникові право передати свою земельну ділянку іншій особі.

### **Який порядок заміни “старого” державного акта на право власності на землю на державний акт нового зразка?**

*Для отримання державного акта нового зразка спочатку слід виготовити документацію, без якої неможливо переоформити старий акт на новий.*

**Крок 1.** Необхідно замовити виготовлення нової документації із землеустрою у відповідній державній чи приватній землевпорядній організації, яка має ліцензію на виконання таких робіт. Перелік таких організацій є в кожному районному управлінні Держкомзему.

Для цього у землевпорядну організацію слід подати:

- заяву власника (спадкоємця) земельної ділянки;
- нотаріально завірнену копію “старого” державного акта про право власності на землю;
- копію паспорта та ідентифікаційного номера власника (спадкоємця);
- документ, який засвідчує оплату виконаних робіт.

**Крок 2.** Після укладання договору землепорядна організація проведе топографо-геодезичні роботи, аби встановити межі земельної ділянки в натурі, виготовить технічну документацію із землеустрою й передасть її на погодження до територіального відділу Держкомзему — за місцем розташування земельної ділянки.

**Крок 3.** Далі необхідно отримати довідку про присвоєння кадастрового номера земельній ділянці. Власник повинен отримати таку довідку особисто у відповідному територіальному управлінні Держкомзему.

*Зверніть увагу! Зараз діє запроваджена система “єдиного вікна” під час реєстрації отриманої з земель державної чи комунальної власності земельної ділянки та видачі державного акта.*

## Який порядок “єдиного вікна”?

Спочатку громадянин має написати заяву про виділення земельної ділянки на ім'я голови органу державної влади чи місцевого самоврядування (сільради, міськради).

1. Отримавши дозвіл від сільради, слід звернутися до землевпорядної організації (державного Центру земельного кадастру або ліцензованої приватної компанії) з питанням про виготовлення землевпорядної документації на земельну ділянку.
2. Виготовлену й погоджену в установленому законом порядку документацію із землеустрою треба здати у відповідний відділ територіального підрозділу Держкомзему на рівні міста або району.
3. Отримати у цьому відділі територіального підрозділу Держкомзему вже готові документи (державний акт на право власності на земельну ділянку чи витяг про присвоєння кадастрового номера).

## Вимоги до укладення договорів, спрямованих на отримання земельної ділянки у власність

*Договори про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі, підлягають нотаріальному посвідченню та підлягають*

*державній реєстрації.*

**Договори** про перехід права власності на земельні ділянки **обов'язково повинні містити:**

- назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- вид договору (купівля-продаж, дарування, міна, рента, довічне утримання);
- предмет договору (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку за тим, хто передає її у власність іншій особі;
- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- договірну ціну;
- права та обов'язки сторін;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- момент переходу права власності на земельну ділянку.

Обов'язковим додатком до договору, за яким здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується.

**Зверніть увагу**, у разі отримання земельної ділянки у спадок або за договором дарування ви **повинні сплатити податок з доходів фізичних осіб в розмірі 5% від вартості земельної ділянки**, якщо ви не є родичем дарувальника чи спадкодавця першого ступеня споріднення (чоловік/дружина, діти, батьки).

*Пам'ятайте! Якщо ви маєте сумнів щодо договору чи його окремих умов — зверніться за порадою до фахівця.*

Звертаємо увагу, що цей буклет має рекомендаційний характер, тож розбір окремих ситуацій потребує консультації з фахівцем.

Законодавство час від часу змінюється, тому подана інформація не є офіційним тлумаченням чинного законодавства.

Додаткова інформація на цю тему, а також електронний варіант буклета та консультації з різних правових питань — на сайті “Правовий простір” [www.pravo.prostir.ua](http://www.pravo.prostir.ua).



Цей буклет видано в рамках ініціативи “Посилення правових можливостей бідних верств населення”, яку реалізує Міжнародний Фонд Відродження за програмою “Верховенство права”.

Контакти:  
Міжнародний Фонд Відродження, Програма “Верховенство права”  
телефон/факс: 044 482 03 63, [www.irf.kiev.ua](http://www.irf.kiev.ua), email: [rol@irf.kiev.ua](mailto:rol@irf.kiev.ua)