Виправлення помилок у державному акті на землю

Державний акт на землю - це документ, виданий уповноваженим державним органом, що підтверджує право власності або право користування громадянина чи юридичної особи на земельну ділянку.

Державний акт на землю містить інформацію про:

- власника земельної ділянки;
- підстави набуття права власності(права користування) на земельну ділянку;
- місце розташування, площу земельної ділянки;
- опис суміжних землекористувачів;
- обмеження та обтяження у використанні ділянки.

Зверніть увагу! З 1 січня 2013 року, у зв'язку з набранням чинності Закону України «Про Державний земельний кадастр» державні акти на право власності чи право постійного користування земельною ділянкою не видаються.

З 01.01.2013 р. земельні ділянки як об'єкти права реєструються в Державному земельному кадастрі, а права на них (власності, користування тощо) – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Реєстрація прав щодо земельної ділянки можлива лише за умови, що таку ділянку зареєстровано в ДЗК.

На сьогодні, основним законом, що встановлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру є Закон України «Про Державний земельний кадастр» .

Відповідно до частини дев'ятої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про речові права на земельні ділянки, що виникли до 1 січня 2013 року, вносяться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, до ДЗК із Державного реєстру земель та документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 1 січня 2013 року, посвідчували право власності або право користування землею (земельними ділянками), а також книг записів (реєстрації) таких документів. Відомості про розподіл земель за формами власності і видами речових прав вносяться до ДЗК відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Введення в дію бази Державного земельного кадастру дозволило присвоїти кожній, внесеній до кадастру, земельній ділянці окремий унікальний кадастровий номер. Кожний кадастровий номер складається з 19 цифр, розділених двокрапками та містить інформацію про код регіону, кадастрової зони, кварталу та номер конкретної земельної ділянки.

Різновиди помилок

Наявність помилок у правовстановлюючому документі на землю унеможливлює реалізацію особою своїх прав власника земельної ділянки.

Помилки в державних актах поділяють на дві групи:

- технічні;
- орфографічні.

Технічні помилки стосуються неправильно визначеної площі земельної ділянки, її конфігурацій тощо.

Орфографічними є помилки допущені у :

- прізвищі, імені та по батькові громадянина, якому видавався державний акт на його земельну ділянку;
- назві юридичної особи;
- назві населеного пункту, вулиці тощо.

Зверніть увагу, що виправлення орфографічних помилок відбувалось до 2013 року шляхом видачі нових державних актів замість тих, що містять помилки. Проте, з 2013 року державні акти не видаються, а, отже, отримати новий акт замість того в якому міститься помилка, неможливо. Крім того, слід звернути увагу на те, що за весь період видачі державних актів на право власності та на право постійного користування землею Інструкцією по їх заповненню заборонялося робити виправлення або помарки.

Отже, в раніше виданих державних актах на право власності на земельну ділянку чи право постійного користування земельною ділянкою жодних виправлень робити не можна, оскільки його можна визнати зіпсованим.

Шляхи виправлення помилок у державному акті на землю

Порядок виправлення помилок, допущених при веденні Державного земельного кадастру, визначений статтею 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Існує два способи виправлення помилки:

- позасудовий (особа звертається до органу, який видав правовстановлюючий документ);
- судовий (передбачає звернення з позовом до суду про встановлення факту належності правовстановлюючого документу особі, прізвище, ім'я, по батькові, місце і час народження якої зазначено в документі, що не збігаються з даними вказаними у Державному акті).

Позасудовий порядок виправлення помилки у державному акті на землю

Виправлення помилки, допущеної у державному акті на земельну ділянку, може відбуватися шляхом з’ясування, на якому етапі була допущена помилка. Так, у разі виявлення заінтересованою особою помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру, остання письмово повідомляє про це орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, який у разі підтвердження

невідповідності в день надходження повідомлення безоплатно виправляє допущену помилку та не пізніше наступного дня повідомляє про це заінтересовану особу.

Якщо ж помилка виявлена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, зазначений орган у п'ятиденний строк письмово повідомляє про це заінтересовану особу. У разі ж виявлення помилки в присвоєнні кадастрового номера земельній ділянці, орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, у п'ятиденний строк вчиняє такі дії:

♦ складає в електронній та паперовій формі протокол виправлення помилки;

♦ безоплатно виправляє помилку в кадастровому номері шляхом присвоєння земельній ділянці нового кадастрового номера, наступного за останнім у відповідному кадастровому кварталі;

♦ письмово повідомляє про це власникам, користувачам відповідної земельної ділянки.

Якщо помилка міститься лише в державному акті, а в рішенні ради про безоплатну передачу земельної ділянки, прийнятому до 2002 року, прізвище зазначено правильно, то зареєструвати право власності на земельну ділянку в Державному реєстрі прав можна не на підставі державного акта, а саме на підставі рішення ради.

Якщо помилка міститься у всіх документах, у тому числі і в рішенні ради про безоплатну передачу у власність земельної ділянки, то за зверненням власника земельної ділянки до цієї ради може бути внесено зміни до такого рішення тільки в частині прізвища, після чого, відбувається реєстрація права власності в Державному реєстрі речових прав.

Якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту і рада, яка до 2002 року приймала рішення про передачу в приватну власність земельних ділянок у межах і за межами населеного пункту в межах земель цієї ради, на сьогодні відмовляється приймати рішення про внесення змін до рішення про безоплатну приватизацію конкретної земельної ділянки, то питання може бути вирішено судом у порядку окремого провадження.

Крім того, Міністерством юстиції для нотаріусів надавалось роз'яснення щодо роботи з документами, які містять помилку у прізвищі, імені чи по батькові, яка виникла у правовстановлюючих документах при перекладі та написанні прізвищ російською та українською мовами. У цьому випадку нотаріус, за наявності витягу з Державного земельного кадастру про реєстрацію земельної ділянки, може зареєструвати право власності на неї в Державному реєстрі прав з виправленням цієї помилки.

У разі, коли в документах, на підставі яких відповідним державним органам було видано правовстановлюючий документ, також наявна помилка, встановити належність правовстановлюючих документів може лише суд.

Судовий порядок виправлення помилки у державному акті на землю

Відмови територіальних органів Держгеокадастру у виправленні помилок у кадастровому номері земельної ділянки визнаються протиправними з огляду на положення Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру. Більше того, вирішуючи спір у правовідносинах, про які йдеться, суди зобов'язують територіальні органи Держгеокадастру виправляти помилки в присвоєнні кадастрового номера земельній ділянці, а суб'єктів державної реєстрації прав — проводити державну реєстрацію права власності на земельну ділянку після виправлення помилки в присвоєнні кадастрового номера

Якщо було відмовлено у виправленні помилки органом, який видав правовстановлюючий документ, то судовий порядок встановлення факту належності правовстановлюючого документу є єдиним способом усунення перешкод у реалізації прав власника.

Власнику державного акту необхідно звернутися до суду із заявою про встановлення факту належності правовстановлюючого документу, яка розглядається судом в порядку окремого провадження за правилами, встановленими для розгляду судом справ про встановлення фактів, що мають юридичне значення.

Обов'язково необхідно вказати в заяві, якими доказами підтверджується той факт, що у державному акті на земельну ділянку дійсно допущено помилку, а також обґрунтувати з яких причин неможливо виправити помилку в інший спосіб. А також письмові докази на підтвердження того, що допущена помилка. Земельні ділянки

При подачі заяви до суду потрібно сплатити судовий збір в розмірі 0,2 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, встановленого законом на 1 січня календарного року, в якому заява подається до суду, відповідно до Закону України "Про судовий збір".