



Алгоритм дій нотаріуса при перенесенні
відомостей про оренду з ДЗК в Державний
реєстр речових прав під час оформлення
спадщини



теорія та практика



Олена Бунякіна

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Смерть орендодавця, за загальним правилом, не є підставою для припинення дії договору оренди, а також для його розірвання чи зміни його умов. Усі права та обов'язки орендодавця після його смерті переходять до його спадкоємця (спадкоємців), який (які) зобов'язаний (зобов'язані) продовжувати виконувати всі умови договору оренди землі. Саме такої позиції дотримується Верховний Суд у постанові від 12.12.2018 р. у справі № 514/136/17.

Спадкування - це перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців) (стаття 1216 Цивільного кодексу України).

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті (стаття 1218 Цивільного кодексу України).

Потрібно розуміти, що всі права та обов'язки, які належали спадкодавцю на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті переходять до спадкоємців (стаття 1216 Цивільного кодексу України).

Зокрема, до особи, яка набула право власності на земельну ділянку у порядку спадкування, що перебуває у користуванні іншої особи переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинним договором оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки (частина перша статті 148-1 Земельного кодексу України).

Олена Бунякіна

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи в порядку спадкування не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі (стаття 32 Закону України «Про оренду землі»).

Тобто, за загальними правилами в разі смерті орендодавця договір оренди землі **не припиняється**.

При роботі із земельними ділянками державні реєстратори мають враховувати той факт, що при внесенні відомостей про земельну ділянку в ДРРП вони автоматично шляхом електронної взаємодії, замінюють відомості, що містяться в ДЗК щодо речових прав на земельну ділянку.

Таким чином, при відкритті розділу на земельну ділянку вперше в ДРРП державний реєстратор зобов'язаний використовувати відомості ДЗК та перенести їх до відкритого щодо земельної ділянки розділу в ДРРП. **Тобто, у випадку, якщо з відомостей ДЗК встановлено наявність зареєстрованого до 2013 року права користування земельною ділянкою - таке право має бути перенесено (зареєстровано в ДРРП). У випадку, якщо в результаті видачі свідоцтв про право на спадщину, якась частка у праві власності на землю залишається не оформленою (не виданою), дані про таку частку також вносяться до реєстру прав із зазначенням в якості власника - спадкодавця.**

Відповідно до пункту 31 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 26.10.2011 № 1141 (у редакції від 06.06.2018 № 484), до ДРРП вносяться відомості про інше речове право, похідне від права власності, а саме:

про особу, якою набуто речове право на чуже майно; вид речового права, похідного від права власності;

дату укладення договору, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору);

строк дії договору, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору на певний строк);

відомості про поновлення договору (у разі набуття права оренди, сервітуту, суперфіцію чи емфітевзису земельної ділянки);

номер відомостей про оренду земельної ділянки чи про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) (у разі державної реєстрації суборенди земельної ділянки чи державної реєстрації оренди земельної ділянки, набутої на підставі договору, укладеного з емфітевтом);

підставу для державної реєстрації іншого речового права, похідного від права власності.

Оскільки суб'єктом іншого речового права є не обидві сторони договору оренди, а лише та сторона, яка набуває речове право (орендар), вказаним вище пунктом Порядку передбачено внесення інформації до ДРРП лише стосовно особи, якою набуто речове право на чуже майно.

Проте абзацом 4 пункту 37 Порядку передбачено, що у разі коли під час проведення державної реєстрації набуття права власності у відкритому розділі ДРРП містяться відомості про інше речове право, похідне від права власності, в яких наявні відомості про власника, замість наявних відомостей про попереднього власника вносяться також відомості про актуального власника.

Більш того, на сьогоднішній день програмне забезпечення ДРРП технічно вимагає внесення відомостей про орендодавця земельної ділянки.

З огляду на це, у випадку переходу права власності на земельну ділянку до нового власника державний реєстратор має внести відомості про нового власника до запису про інше речове право.



При перенесенні відомостей про оренду землі враховуємо наступні особливості:

В якості орендодавців вказуємо всіх спадкоємців (у випадку, якщо земельна ділянка успадкована в цілому);

Використовуючи відомості ДЗК вказуємо дату державної реєстрації права оренди.

Зазначаємо строк дії речового права відповідно до відомостей ДЗК (зазвичай вказаний у роках) - відповідно реєстр автоматично рахує дату завершення строку дії оренди.

До документів права оренди додаємо відомості ДЗК, які отримані в автоматичному режимі під час реєстрації заяви про державну реєстрацію.

Відомості про орендаря вказуються відповідно до відомостей ДЗК.



Необхідно враховувати поняття “поновлення договору оренди”

Поняття поновлення договору оренди землі в його сучасному розумінні відповідно до змін, внесених до Земельного кодексу України та Закону України «Про оренду землі» на підставі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набув чинності 16 липня 2020 року, полягає в автоматичному поновленні права оренди на той самий строк та на тих самих умовах програмними засобами Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без будь-яких додаткових дій з боку сторін договору та звернення до державного реєстратора.

Для автоматичного поновлення договорів оренди землі повинен містити в собі відповідну умову про його поновлення, а право оренди повинно бути зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно із включенням до нього таких відомостей про поновлення.

Проте, ці правила застосовуються лише до договорів оренди землі, які були укладені або змінені після 16 липня 2020 року.

Таким чином, при перенесенні відомостей про права оренди, які виникли до 16 липня 2020 року в графі реєстру щодо автоматичного поновлення договору оренди завжди проставляємо позначку “НІ”.

Внесення змін до існуючих відомостей реєстру про право оренди при оформленні спадщини:

При видачі свідоцтв про право на спадщину та при реєстрації права власності спадкоємця(ів) на земельну ділянку, нотаріусом вносяться зміни до відомостей про орендодавця земельної ділянки до вже зареєстрованого права оренди.

При цьому слід звернути увагу на наступне:

Якщо земельна ділянка успадкована в цілому: видаляються дані про орендодавця - спадкодавця та вносяться відомості про всіх спадкоємців (в додаткових відомостях про суб'єкта можна зазначити частку у праві спільної власності, яка йому належить).

Якщо частка у праві власності на земельну ділянку залишається не виданою (технічно - в реєстрі щодо власника проведено не повне відчуження, а зменшення частки), то в відомостях про орендодавця залишаємо і спадкодавця і додаємо спадкоємців (можемо вказати розміри часток). Відомості про спадкодавця з права оренди повністю видаляються після видачі спадщини на всю земельну ділянку.

Якщо державна реєстрація права оренди проведена за попередніми правилами ведення реєстру - приводимо відомості у відповідність до чинного законодавства: вказуємо дату укладання договору, строк дії речового права, обираємо ТАК чи НІ щодо автоматичного поновлення договору оренди (щодо договорів до 16.07.2020 року - завжди обираємо НІ).