

**КОПІЯ**

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро)
НАКАЗ

31.07.2020

Дніпро

№

568/4

Про часткове задоволення
скарги Стеценка В.О.
вх. № 146/05.7/01 від 07.07.2020

Відповідно до Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128, Положення про Колегію з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 09.01.2020 № 71/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.01.2020 № 24/34307 та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора прав на нерухоме майно районної державної адміністрації Кіровоградської області – до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на два тижні (з 10.08.2020 по 23.08.2020 включно), у зв'язку з тим, що рішення про відмову у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень від винесено з порушенням вимог абзацу другої частини другої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття та вимог частини п'ятої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині прийняття рішення з підстав, не передбачених частиною першою статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

2. У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

3. Відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) забезпечити направлення копії даного наказу, засвідченого в установленому законодавством порядку, до Кіровоградської регіональної філії державного підприємства «Національні інформаційні системи» з метою виконання пункту 1 даного наказу.

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Рішення, дії або бездіяльність суб'єкта розгляду скарги можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України або до суду.

Підстава: висновок Колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 30.07.2020 за результатами розгляду скарги Стеценка В.О. вх. № 146/05.7/01 від 07.07.2020.

Начальник управління
**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**



Іван ЛЕГОСТАЄВ

31.07.2020

ВИСНОВОК
КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ДНІПРО)

м. Дніпро

30.07.2020, 13 год. 00 хв.

Колегією з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) (далі - Колегія) у складі: головуючого співголови Колегії – О. Золотоноші та інших членів Колегії: О. Сирниці, Я. Ніколенко, В. Гнатка, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Стеценка В.О. вх. № 146/05.7/01 від 07.07.2020, яка надійшла з Міністерства юстиції України, на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.04.2020 № 52016958, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Онufrіївської районної державної адміністрації Кіровоградської області Гришановим А.І. щодо державної реєстрації припинення права оренди на земельну ділянку з кадастровим № 3524684700:02:000:3069, що розташована на території Млинківської сільської ради Онufrіївського району Кіровоградської області,

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Стеценка В.О. вх. 146/05.7/01 від 07.07.2020 задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора прав на нерухоме майно Онufrіївської районної державної адміністрації Кіровоградської області Гришанова А.І. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на два тижні (з 10.08.2020 по 23.08.2020 включно), у зв'язку з тим, що рішення про відмову у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень від 21.04.2020 № 52016958 винесено з порушенням вимог абзацу другого частини другої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття та вимог частини п'ятої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині прийняття рішення з підстав, не передбачених частиною першою статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У задоволенні інших вимог скажника – відмовити.

За це рішення проголосувало: «за» - 5; «проти» - 0; «утримались» - 0

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від _____, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно _____ районної державної адміністрації Кіровоградської області (далі – державний реєстратор) _____ та провести державну реєстрацію прав, провести перевірку правомірності проведених реєстраційних дій державним реєстратором та притягнути державного реєстратора до відповідальності, встановленої законом.

2. Державним реєстратором _____ прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від _____ та зазначено, що _____

подані документи не відповідають вимогам або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують. Державний реєстратор в рішенні зазначає, що пунктом 57 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127) визначено, що для державної реєстрації права власності та інших речових прав на майно, яке набувається у зв'язку з виконанням умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення таких прав, також подається документ, що підтверджує наявність факту виконання відповідних умов правочину.

3. Разом з поданими документами державним реєстратором розглядався отриманий від Орендаря лист інформацією про проведення на земельній ділянці польових робіт та повідомленням про те, що завершення польових робіт на вказаній земельній ділянці заплановано до

4. Розглянувши подані та отримані документи для державної реєстрації припинення права оренди державний реєстратор не мав змоги встановити факт виконання умов даного договору, адже, скаржником не подано документ, який підтверджує набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно (згідно пункту 14 частини 1 статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон), в редакції, що діяла на момент розгляду заяви).

5. Державним реєстратором в рішенні про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від зазначено, що подані документи не відповідають вимогам або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують, однак, стаття 24 Закону не містить зазначеної підстави.

У зв'язку з цим, державним реєстратором при винесенні рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від порушено вимоги абзацу другої частини другої статті 24 Закону – в частині відсутності вичерпного та обґрунтованого переліку обставин, які стали підставою для відмови у проведенні реєстраційних дій та вимоги частини п'ятої статті 24 Закону – в частині прийняття рішення з підстав, не передбачених частиною першою статті 24 цього Закону.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від прийняте державним реєстратором та провести державну реєстрацію прав, провести перевірку правомірності проведених реєстраційних дій державним реєстратором та притягнути державного реєстратора до відповідальності, встановленої законом.

2. У зв'язку з потребою у належній перевірці обставин, викладених у скарзі, згідно пункту 9 Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (далі – Порядок 1128), 09.07.2020 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № районної державної адміністрації Кіровоградської області щодо надання відповідної інформації стосовно прийнятого рішення.

15.07.2020 на електронну адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління

державної реєстрації від суб'єкта оскарження надійшла запитувана інформація по даній скарзі.

У наданій інформації підтримано позицію рішення державного реєстратора.

3. до Центру надання адміністративних послуг державної адміністрації Кіровоградської області подано заяву про державну реєстрацію іншого речового права щодо державної реєстрації припинення права оренди на земельну ділянку з кадастровим № за

До заяви було подано:

- договір оренди землі від укладений між
- державний акт на право приватної власності на землю від
- акт про передачу та прийом земельної ділянки в натурі;
- технічна документація по нормативній грошовій оцінці земельної ділянки, яка передана у власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Млинківської сільської ради району Кіровоградської області:
- повідомлення про заперечення в поновленні договору оренди землі
- рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення від

Державним реєстратором прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від та зазначено, що подані документи не відповідають вимогам або не дають змоги встановити відповідності заявлених прав документам, що їх посвідчують. Державний реєстратор в рішенні зазначає, що пунктом 57 Порядку № 1127 визначено, що для державної реєстрації права власності та інших речових прав на майно, яке набувається у зв'язку з виконанням умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення таких прав, також подається документ, що підтверджує наявність факту виконання відповідних умов правочину. Також державним реєстратором отримано інформацію від орендаря про проведення польових робіт на земельній ділянці та про те, що завершення польових робіт на вказаній земельній ділянці заплановано до 15.08.2020. Пунктом 40 договору оренди землі від 28.11.2007, укладеного між Коваленко В.І. та СК «Україна» передбачено, що у разі закінчення дії договору до завершення польових робіт, договір оренди продовжує свою дію до повного завершення польових робіт.

4. За результатом розгляду вказаної скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), Колегією встановлено наступне.

Між було укладено договір оренди землі від (далі - Договір) щодо надання в оренду земельної ділянки з кадастровим № строком на 10 років з моменту реєстрації договору. Право оренди зареєстровано

Відповідно до даних Державного реєстру прав, право власності на дану земельну ділянку зареєстровано за на підставі свідоцтва про право на спадщину за заповітом

Також, в Державному реєстрі прав наявна інформація щодо реєстрації права оренди на земельну ділянку з кадастровим № яку було внесено державним реєстратором - нотаріусом Онуфріївської державної нотаріальної

контори, нотаріального округу Кіровоградської області
 (далі – державний нотаріус) на підставі Договору щодо надання в
 оренду земельної ділянки з кадастровим укладеного між
 Однак, орендодавцем, державний нотаріус
 зазначила При цьому, додаткових
 угод про зміну сторін Договору державному нотаріусу не було
 надано.

Також, Колегією встановлено, що до заяви про державну реєстрацію іншого
 речового права № щодо державної реєстрації припинення права оренди на
 земельну ділянку з кадастровим № було
 подано правовстановлюючий документ - договір оренди землі від
 укладений між в якому кадастровий номер земельної
 ділянки відмінний від того, що зазначений в інших документах, поданих для
 державної реєстрації припинення права оренди на земельну ділянку, а саме:

Крім того, оглядом повідомлення про заперечення в поновленні договору оренди
 землі, Колегією встановлено, що дане повідомлення направлено до
 Орендаря а право власності на земельну ділянку з кадастровим
 набуто на підставі свідоцтва про право на спадщину за
 заповітом лише

Слід зазначити, що відповідно пункту 37 Договору визначено, що перехід права
 власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація
 юридичної особи – орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору.
 Право на орендовану земельну ділянку в разі смерті фізичної особи орендаря,
 засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить до
 спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з
 орендарем.

Статтею 15 Закону України «Про оренду землі» визначені істотні умови
 договору оренди землі, до яких, зокрема, належать дата укладення та строк дії.

Умовами Договору та Законом України «Про оренду землі» встановлені підстави
 для припинення дії договору оренди, зокрема, однією з підстав є закінчення строку
 договору, на який його було укладено.

Договір між було укладено строком на 10 років з
 моменту реєстрації договору. Право оренди зареєстровано Отже, строк
 договору оренди землі від сплинув

Однак, пунктом 40 даного Договору встановлено, що у разі закінчення дії
 договору до завершення польових робіт, договір оренди продовжує свою дію до
 повного завершення польових робіт.

Разом з поданими документами державним реєстратором
 розглядався отриманий від Орендаря лист від з інформацією
 про проведення на земельних ділянках польових робіт та повідомленням про те, що
 завершення польових робіт на вказаній земельній ділянці заплановано до

Частиною другою статті 18 Закону визначено, що перелік документів,
 необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав
 визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на
 нерухоме майно та їх обтяжень.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної
 реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на
 підставі документів визначених статтею 27 Закону, зокрема, на підставі укладеного в
 установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові

права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката; судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно; інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Частиною третьою статті 10 Закону встановлено, що державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема: наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації.

Отже, розглянувши подані та отримані документи для державної реєстрації припинення права оренди державний реєстратор не мав змоги встановити факт виконання умов даного договору, адже, скаржником не подано документ, який підтверджує набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно (згідно пункту 14 частини 1 статті 27 Закону).

Згідно пункту 4 частини першої статті 24 Закону у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

5. Крім того, пунктом 35 Договору оренди встановлено, що сторони погодили, що дія договору припиняється шляхом його розірвання за: взаємною згодою сторін; рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також інших підстав, визначених законом.

Пунктом 36 вказаного Договору визначено, що розірвання договору оренди в односторонньому порядку не допускається.

Пунктом 14 даного договору встановлено, що після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

На підтвердження факту передачі земельної ділянки скаржником подано акт приймання передачі земельної ділянки, який підписаний в односторонньому порядку.

Спори, пов'язані з орендою землі, вирішуються у судовому порядку (стаття 35 Закону України «Про оренду землі»).

6. Пунктом 13 Порядку 1128 визначено, що за результатом розгляду скарги у сфері державної реєстрації колегіально колегія формує висновок про те, чи встановлено наявність порушень закону у рішеннях, діях або бездіяльності державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту, чи підлягає скарга у сфері державної реєстрації задоволенню (в повному обсязі чи частково (з обов'язковим зазначенням в якій частині) шляхом прийняття Мін'юстом чи відповідним територіальним органом рішень, передбачених законом.

Частиною третьою статті 10 Закону визначено, що державний реєстратор, зокрема, перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

Пунктом 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України 21.11.2016

встановлено, що рішення містить відомості, зокрема, про вичерпний та обґрунтований перелік обставин, які стали передумовою для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій.

Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття (абзац другий частини другої статті 24 Закону).

Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених частиною першою цієї статті, заборонена (частина п'ята статті 24 Закону).

Державним реєстратором _____ в рішенні про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від № _____ зазначено, що подані документи не відповідають вимогам або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують.

Підстави для відмови в державній реєстрації прав визначені в статті 24 Закону.

Стаття 24 Закону не містить такої підстави для відмови в державній реєстрації, як «документи не відповідають вимогам або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують».

У зв'язку з цим, державним реєстратором _____ при винесенні рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від порушено вимоги абзацу другого частини другої статті 24 Закону – в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття та вимог частини п'ятої статті 24 Закону – в частині прийняття рішення з підстав, не передбачених частиною першою статті 24 цього Закону.

7. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує частково задовольнити скаргу _____ шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора прав на нерухоме майно районної державної адміністрації Кіровоградської області _____ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на два тижні (з 10.08.2020 по 23.08.2020 включно), у зв'язку з тим, що рішення про відмову у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень від № _____ винесено з порушенням вимог абзацу другого частини другої статті 24 Закону – в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття та вимог частини п'ятої статті 24 Закону – в частині прийняття рішення з підстав, не передбачених частиною першою статті 24 цього Закону. У задоволенні інших вимог скажника – відмовити.

Олена ЗОЛОТОНОША _____

Олександр СИРИЦЯ _____

Яна НІКОЛЕНКО _____

Вячеслав ГНАТКО _____

Людмила ГАЦЕНКО _____