



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

18.06.2020
Про часткове задоволення
скарги Волкової Н.І.
за вх. № 9673/05.7 від 19.05.2020

Дніпро

№ 405/7

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 Волокової Н.І. за вх. № 9673/05.7 від 19.05.2020 задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора прав на нерухоме майно Онуфріївської районної державної адміністрації Кіровоградської області Гришанова А.І. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на два тижні (з 22.06.2020 по 05.07.2020 включно), у зв'язку з тим, що рішення про відмову у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719 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.

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**
Начальник управління



Іван ЛЕГОСТАЄВ

Олена ЛОЖАН

Головний спеціаліст
18.06.2020

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

м. Дніпро

16.06.2020, 11 год 00 хв

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

Розглянувши скаргу Волокової Н.І. вх. № 9673/05.7 від 19.05.2020 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Онуфріївської районної державної адміністрації Кіровоградської області Гришановим А.І. щодо припинення права оренди на земельну ділянку з кадастровим № _____, що розташована на території Млинківської сільської ради Онуфріївського району Кіровоградської області,

РЕКОМЕНДУЄ:

Скаргу Волокової Н.І. вх. № 9673/05.7 від 19.05.2020 задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора прав на нерухоме майно Онуфріївської районної державної адміністрації Кіровоградської області Гришанова А.І. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на два тижні (з 22.06.2020 по 05.07.2020 включно), у зв'язку з тим, що рішення про відмову у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719 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 скаржника – відмовити.

За це рішення проголосувало: «за» - 7; «проти» - 0; «утримались» - 0.

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. Волокова Н.І. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Онуфріївської районної державної адміністрації Кіровоградської області Гришановим А.І., провести державну реєстрацію припинення права оренди на земельну ділянку з кадастровим № _____ провести перевірку правомірності проведених дій державним реєстратором та притягнути державного реєстратора до відповідальності.

2. Державним реєстратором Онуфріївської районної державної адміністрації Кіровоградської області Гришановим А.І. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719 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. Пунктом 40 договору оренди землі від _____, укладений між Овчаренко Г.Г. (Орендодавець) та СК «Україна» (Орендар), передбачено, що у разі закінчення дії договору до завершення польових робіт договір оренди продовжує свою дію до повного завершення польових робіт.

3. Разом з поданими документами державним реєстратором Гришановим А.І. розглядався отриманий від Орендаря лист СК «Україна» від 14.04.2020 з інформацією про проведення на земельних ділянках польових робіт та повідомленням про те, що завершення польових робіт на вказаних земельних ділянках заплановано до 15.08.2020.

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 першої 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 Гришановим А.І. в рішенні про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719 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 Гришановим А.І. при винесенні рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719 порушено вимоги абзацу другої частини другої статті 24 Закону – в частині відсутності вичерпного та обґрунтованого 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 Закону.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. Волокова Н.І. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Онуфріївської районної державної адміністрації Кіровоградської області Гришановим А.І., провести державну реєстрацію припинення права оренди на земельну ділянку з кадастровим № _____, провести перевірку правомірності проведених дій державним реєстратором та притягнути державного реєстратора до відповідальності.

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), 25.05.2020 Управлінням державної реєстрації

Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-67/2728 до Онуфріївської районної державної адміністрації Кіровоградської області щодо надання відповідної інформації стосовно прийнятого рішення.

02.06.2020 на 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. Волоковою Н.І. 01.04.2020 до Центру надання адміністративних послуг Онуфріївської районної державної адміністрації Кіровоградської області подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права) № 39167818 щодо державної реєстрації припинення права оренди на земельну ділянку з кадастровим № [] за СК «Україна».

До заяви було подано:

- договір оренди землі від [] укладений між Овчаренко Г.Г. та СК «Україна»;

- акт про передачу та прийом земельної ділянки в натурі;

- акт приймання передачі земельної ділянки від 2 [];

- державний акт на право приватної власності на землю серія 1 від 2 [];

- технічна документація по нормативній грошовій оцінці земельної ділянки, яка передана у власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на території Млинківської сільської ради Онуфріївського району Кіровоградської області;

- повідомлення про заперечення в поновленні договору оренди землі від [];

- рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення;

- опис вкладення.

Державним реєстратором Онуфріївської районної державної адміністрації Кіровоградської області Гришановим А.І. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719 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 № 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 земельних ділянках та про те, що завершення польових робіт на вказаних земельних ділянках заплановано до 15.08.2020. Пунктом 40 договору оренди землі від [], укладений між Овчаренко Г.Г. (Орендодавець) та СК «Україна» (Орендар), передбачено, що у разі закінчення дії договору до завершення польових робіт договір оренди продовжує свою дію до повного завершення польових робіт.

Не погоджуючись з даним рішенням скаржник зазначає, що рішення не відповідає вимогам законодавства та додатково до скарги надає акт обстеження земельної ділянки від 10.04.2020, в якому зазначено, що станом на 10.04.2020 встановлено відсутність насаджень сільськогосподарських культур на земельній ділянці з кадастровим № [], та те, що весняні польові роботи не проводились. Поданий до скарги акт обстеження містить підписи чотирьох осіб в

тому числі, депутата сільської ради та землевпорядника (без проставлення ним печатки. Крім того, зазначений акт містить підчищення.

4. Крім того, до скарги Волоковою Н.І. було додано лист заперечення від 05.04.2020 в поновленні договору оренди землі від 26.10.2007, заява Овчаренко Г.Г. щодо бажання не поновлювати договір оренди від 06.09.2019, опис вкладення щодо направлення заяви, рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення.

5. 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 Овчаренко Г.Г. (Орендодавець) та СК «Україна» (Орендар) було укладено договір оренди землі від 26.10.2007 (далі - Договір) щодо надання в оренду земельної ділянки з кадастровим № _____ строком на 10 років з моменту реєстрації договору. Право оренди зареєстровано в Державному земельному кадастрі 10.03.2010.

Відповідно до даних Державного реєстру прав, право власності на земельну ділянку з кадастровим № _____ зареєстровано 31.03.2020 за Волоковою Н.І. на підставі свідоцтва про право на спадщину за заповітом Овчаренко Г.Г. від 31.03.2020 (№ запису _____) з одночасним перенесенням до Державного реєстру прав права оренди земельної ділянки (№ іншого речового права _____), зазначивши орендодавця – Волокову Н.І.

Однак, в Державному реєстрі прав відсутня інформація щодо внесення змін до Договору оренди земельної ділянки з кадастровим № _____.

Слід зазначити, що відповідно пункту 37 Договору встановлено, 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 укладено строком на 10 років з моменту реєстрації договору. Право оренди зареєстровано 10.03.2010. Отже, строк договору оренди землі від 26.10.2007 сплинув 10.03.2020.

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 Гришановим А.І. розглядався отриманий від Орендаря лист СК «Україна» від 14.04.2020 з інформацією про проведення на земельних ділянках польових робіт та повідомленням про те, що завершення польових робіт на вказаній земельній ділянці заплановано до 15.08.2020.

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 дублікату; 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 першої 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.

6. 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 від 26.02.2020, який підписаний в односторонньому порядку.

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

7. 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.

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 № 3276/5 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 Гришановим А.І. в рішенні про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719 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 Гришановим А.І. при винесенні рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719 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.

8. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує частково задовольнити скаргу Волокової Н.І. вх. № 9673/05.7 від 19.05.2020, 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 22.06.2020 по 05.07.2020 включно), у зв'язку з тим, що рішення про відмову у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень від 14.04.2020 № 51968719 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 Закону. У задоволенні інших вимог скажника – відмовити.

Іван ЛЕГОСТАСВ

Олена ЗОЛОТОНОША

Олександр СИРИЦЯ

Руслан ТАРАНЕНКО

Яна НІКОЛЕНКО

Вячеслав ГНАТКО

Людмила ГАЦЕНКО