



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

16.12.2020

Дніпро

№ 931/7

Про відмову у задоволенні скарги
директора Приватного акціонерного
товариства «Сонячне 2007» Тарасевича Р.А.
за вх. № 25441/05.7 від 16.11.2020

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

НАКАЗУЮ:

Відмовити у задоволенні скарги директора Приватного акціонерного товариства «Сонячне 2007» Тарасевича Р.А. вх. № 25441/05.7 від 16.11.2020 на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Білай О.П. прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.10.2020 № 54761704 відповідно до законодавства.

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 14.12.2020 за результатами розгляду скарги директора Приватного акціонерного товариства «Сонячне 2007» Тарасевича Р.А. вх. № 25441/05.7 від 16.11.2020.

Начальник управління

ЗГІДНО З

ОРИГІНАЛОМ



Іван ЛЕГОСТАЄВ

Олена Розова

Ю. І. Лобурин
16.12.2020

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

м. Дніпро

14.12.2020, 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 О. Золотоноші та інших членів Колегії: О. Сирниці, Я. Ніколенко, В. Гнатка, Р. Тараненка, Р. Корнюка, Ю. Мельниченка, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу директора Приватного акціонерного товариства «Сонячне 2007» Тарасевича Р.А. вх. № 25441/05.7 від 16.11.2020 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.10.2020 № 54761704, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Білай О.П. щодо іншого речового права – права оренди земельної ділянки з кадастровим № _____ що розташована на території Сонячної сільської ради Запорізького району Запорізької області.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Відмовити у задоволенні скарги директора Приватного акціонерного товариства «Сонячне 2007» Тарасевича Р.А. вх. № 25441/05.7 від 16.11.2020 на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Білай О.П. прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.10.2020 № 54761704 відповідно до законодавства.

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

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. Директор Приватного акціонерного товариства «Сонячне 2007» (далі – ПрАТ «Сонячне 2007») Тарасевич Р.А. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.10.2020 № 54761704, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Білай О.П. (далі – державний реєстратор) та провести державну реєстрацію прав.

2. Державний реєстратор Білай О.П. у рішенні про відмову, зокрема, зазначає, що договір оренди землі від 30.12.2011 (далі – Договір), укладений щодо земельної ділянки з кадастровим № _____ до якого вносяться зміни стосовно строку дії за Додатковою угодою № 1 до договору оренди землі б/н від 30.12.2011 щодо земельної ділянки кадастровий № _____ на момент винесення оскаржуваного рішення втратив чинність.

3. Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, речові права на які набуто до 01.01.2013, визначаються статтею 29 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон).

Так згідно абзаців 3 та 4 статті 29 Закону державна реєстрація зміни строку речового права, у тому числі оренди земельної ділянки, набутого та не оформленого в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться в порядку, передбаченому для державної реєстрації права оренди, за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права, похідні від права власності, у Державному земельному кадастрі чи в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав). При цьому строк такого речового права, у тому числі оренди, обраховується відповідно до строку дії договору оренди, що обраховується з дня його укладення.

4. Виходячи з вищевикладеного, Колегія дійшла висновку, що строк оренди за Договором від 30.12.2011, укладеним між Гузенко Г.П. (Орендодавець) та ПрАТ «Сонячне 2007» (Орендар) строком на 7 років, слід обраховувати з 30.12.2011.

Таким чином, Колегія дослідивши скаргу, документи, додані до неї та відомості Державного реєстру прав не вбачає правових підстав для скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.10.2020 № 54761704.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. Директор ПрАТ «Сонячне 2007» Тарасевич Р.А. повідомляє, що представником ПрАТ «Сонячне 2007» Донченко О.М. 21.10.2020 в порядку Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» подано заяву № 42065058 щодо державної реєстрації іншого речового права – права оренди земельної ділянки з кадастровим № _____, що розташована на території Сонячної сільської ради Запорізького району Запорізької області за ПрАТ «Сонячне 2007». Проте, за результатами розгляду вказаної заяви, державним реєстратором Білай О.П. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.10.2020 № 54761704.

Скаржник не погоджується з таким рішенням, вважає, що державний реєстратор Білай О.П. при винесенні оскаржуваного рішення, порушила частину 3 статті 10 та статтю 24 Закону, а саме винесла рішення без наявності об'єктивних та правових підстав для відмови в державній реєстрації прав, а також вважає, що рішення про відмову не містить вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття.

У зв'язку з цим, скаржник просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.10.2020 № 54761704, прийняте державним реєстратором Білай О.П. та провести державну реєстрацію прав.

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), 19.11.2020 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/5749 до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області щодо надання відповідної інформації стосовно прийнятого рішення.

24.11.2020 на електронну адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Управління державної реєстрації від суб'єкта оскарження надійшла запитувана інформація по даній скарзі.

У наданій інформації підтримано позицію рішення державного реєстратора.

3. За результатом розгляду вказаної скарги, доданих до неї документів, інформації, наданої державним реєстратором Білай О.П. та відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, Колегією встановлено наступне.

21.10.2020 Донченко О.М., що діє на підставі довіреності від 03.09.2020 зареєстрованої за № 1491, виданої приватним нотаріусом Запорізького районного нотаріального округу Карташовою Т.М., до Департаменту надання адміністративних послуг та розвитку підприємництва Запорізької міської ради подано заяву щодо державної реєстрації іншого речового права – права оренди земельної ділянки з кадастровим № 2322188800:03:001:3228, що розташована на території Сонячної сільської ради Запорізького району Запорізької області за ПрАТ «Сонячне 2007». Зазначена заява зареєстрована у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав за № 42065058.

До заяви було додано додаткову угоду від 17.09.2020 до договору оренди землі б/н від 30 грудня 2011 року щодо земельної ділянки з кадастровим № 2322188800:03:001:3228.

За результатами розгляду вказаної заяви державним реєстратором Білай О.П. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.10.2020 № 54761704 та зазначено, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

4. Згідно доданих до скарги документів, Колегією встановлюю, що між Гузенко Г.П. (Орендодавець) та ПрАТ «Сонячне 2007» (Орендар) було укладено договір оренди землі від 30.12.2011 щодо надання в оренду земельної ділянки з кадастровим № 2322188800:03:001:3228 строком на 7 років з моменту підписання сторонами Договору та його державної реєстрації.

Згідно актуальної інформації про державну реєстрацію іншого речового права відносно земельної ділянки з кадастровим № 2322188800:03:001:3228, сформованої з Державного реєстру прав, право оренди зареєстровано 23.07.2014.

Згідно інформації, що міститься в документах доданих до скарги, після смерті орендодавця Гузенко Г.П. (29.01.2020) майнові права відносно належного їй майна, а саме: земельної ділянки з кадастровим № 2322188800:03:001:3228, що розташована на території Сонячної сільської ради Запорізького району Запорізької області, успадкував її брат - Левада О.П.

Відповідно до даних Державного реєстру прав, право власності на дану земельну ділянку 01.09.2020 зареєстровано за Левадаю О.П. на підставі свідоцтва про право на спадщину за заповітом Гузенко Г.П. від 17.07.2020 (№ запису 37976290).

5. Колегією проаналізовано норми діючого законодавства та встановлено наступне.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень проводиться в порядку, визначеному, зокрема, Законом. Згідно абзацу 7 пункту 2 частини 1 статті 4 Закону державній реєстрації підлягають, зокрема, такі речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, як право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки.

Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, речові права на які набуто до 1 січня 2013 року, визначаються статтею 29 Закону.

Так, згідно абзаців 3 та 4 статті 29 Закону державна реєстрація зміни строку речового права, у тому числі оренди земельної ділянки, набутого та не оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться в порядку, передбаченому для державної реєстрації права оренди, за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права, похідні від права власності, у Державному земельному кадастрі чи в Державному реєстрі прав. При цьому, строк такого речового права, у тому числі оренди, обраховується відповідно до строку дії договору оренди, що обраховується з дня його укладення.

Як наголошус скажчик, свідчать відомості Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру, договір оренди землі від 30.12.2011, укладений Гузенко Г.П. з ПрАТ «Сонячне 2007», не реєструвався. Державну реєстрацію права оренди земельної ділянки з кадастровим №

за ПрАТ «Сонячне

2007» було проведено 23.07.2014 (номер запису про інше речове право 37976382). Відомості щодо початку перебігу та закінчення строку дії права оренди земельної ділянки з кадастровим № в Державному реєстрі прав відсутні.

Виходячи з вищевикладеного та враховуючи той факт, що договір оренди землі було укладено сторонами 30.12.2011 та не зареєстровано у період до 01.01.2013, при державній реєстрації зміни строку оренди земельної ділянки слід обраховувати такий строк з 30.12.2011.

Аналогічна позиція викладена в листі Міністерства юстиції України від 20.07.2020 №5829/8.4.1/32-20 «Щодо набрання чинності окремих положень Закону України від 05.12.2019 року № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Також, слід зазначити, що пунктом 43 Договору визначено, що у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору він підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

При цьому, з аналізу статті 33 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон № 161-XIV) слідує, що реалізація переважного права на поновлення договору оренди, яка передбачена частиною першою даної статті, можлива лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури і строків.

Згідно частини 6 статті 33 Закону № 161-XIV, у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листів-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Однак, у цьому разі закон також вимагає обов'язкового укладення додаткової угоди до договору оренди землі про його поновлення у місячний строк (частина 8 статті 33 Закону № 161-XIV).

Тому, за одночасної наявності таких обставин Колегія дійшла висновку, що Договір від 30.12.2011, укладений Гузенко Г.П. (Орендодавець) з ПрАТ «Сонячне 2007» (Орендар) строком на 7 років з моменту підписання сторонами, тобто до 31.12.2018, та не був поновлений у відповідності до вимог статті 33 Закону № 161-XIV (в редакції від 04.06.2017, що діяла на час закінчення строку дії договору оренди землі).

Таким чином, Колегія дослідивши скаргу, документи, додані до неї та відомості Державного реєстру прав не вбачає правових підстав для скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.10.2020 № 54761704.

Олена ЗОЛОТОНОША

Олександр СИРИЦЯ

Яна НИКОЛЕНКО

Руслан ТАРАШЕНКО

Вячеслав ГНАТКО

Ростислав КОРШОК

Юлія ГЛАЦЕНКО



Договір оренди землі
16.10.2020 *Решає Сесія*