



КОПІЯ

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

3004/2020

Дніпро

№ 304/7

Про відмову у задоволенні
скарги Волошина О.А.
від 17.03.2020 за № 5690/05.7

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:

Відмовити у задоволенні скарги Волошина О.А. від 17.03.2020 за № 5690/05.7 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 Мелітопольської міської ради Запорізької області Воробйова К.О. прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 03.02.2020 за № 50941330, відповідно до законодавств.

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

Начальника управління

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ

Толубний спеціаліст
10042020



Іван ЛЕГОСТАЄВ

Олена ПОРІВА

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

м. Дніпро

29.04.2020, 11 год 00 хв.

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

Розглянувши скаргу Волошина О.А., зареєстровану в управлінні юстиції 17.03.2020 за № 5690/05.7. на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 50941330. прийняте 03.02.2020 державним реєстратором Виконавчого комітету Мелітопольської міської ради Запорізької області (далі – державним реєстратор) Воробйовою К.О., щодо відмови у проведенні державної реєстрації припинення іншого речового права (договору оренди) на земельну ділянку з кадастровим № _____, у зв'язку із смертю орендаря Хлудєєва Є.В..

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Відмовити у задоволенні скарги Волошина О.А. від 17.03.2020 за № 5690/05.7 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 Мелітопольської міської ради Запорізької області Воробйова К.О. прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 03.02.2020 за № 50941330, відповідно до законодавства.

За це рішення проголосувало: «за» - 6; «проти» - 0; «утримались» - 0

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. Скаржник 30.01.2020 звернувся із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 38200408 від 30.01.2020 для проведення державної реєстрації припинення іншого речового права за договором оренди земельної ділянки з кадастровим № _____, у зв'язку зі смертю фізичної – особи орендаря Хлудєєва Є.В..

2. Державним реєстратором Воробйовою К.О. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 50941330 від 03.02.2020, в якому зазначено, що подані для проведення державної реєстрації прав документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

3. Відповідно до пункту 36 умов договору оренди земельної ділянки від 02.12.2015 визначено, що право на орендовану земельну ділянку у 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.

4. Згідно відомостей Державного реєстру прав на нерухоме майно (далі - ДРРП)

відсутня інформація щодо реєстрації права оренди земельної ділянки з кадастровим № _____ спадкоємцями Хлудєєва Є.В..

Відповідно до статті 1216 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Згідно з статтею 1218 ЦК України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Частиною першою статті 7 Закону України «Про оренду землі» визначено, що право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи - орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

При цьому, відповідно до абзацу п'ятого статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється, у тому числі, в разі смерті фізичної особи - орендаря та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки.

Відповідно до абзацу 6 пункту 1 частини 3 статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державний реєстратор встановлює, 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.

5. Скаржником, для проведення державної реєстрації припинення договору оренди не подано документ, який би підтверджував набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно (згідно пункту 14 статті 27 Закону).

4. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні скарги.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. Волошин О.А., є власником земельної ділянки з кадастровим № _____ на підставі державного акту на право приватної власності на землю _____, виданого _____

Скаржник 30.01.2020 звернувся із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяження № 38200408 від 30.01.2020 для проведення державної реєстрації припинення договору оренди земельної ділянки з кадастровим № _____, у зв'язку із смертю фізичної особи – орендаря Хлудєєва Є.В..

До заяви було додано:

- договір оренди земельної ділянки від _____ ;
- державний акт на право приватної власності на землю _____ виданий _____

_____ ;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обтяження № 50679162 від 24.12.2015;

- копія свідоцтва про смерть Хлудєєва Є.В. видане _____

03.02.2020 за результатами розгляду заяви та доданих до неї документів, державним реєстратором Воробйовою К.О. було прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 50941330 від 03.02.2020. У своєму рішенні державний реєстратор зазначила, що подані для проведення державної реєстрації прав документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

Відповідно до частини 3 статті 10 Закону, зазначено, що державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Так, як зазначає державний реєстратор в оскаржуваному рішенні, у договорі оренди від 02.12.2015, який був укладений між Волошиним О.А. (Орендодавець) та Хлудєєвим Є.А. (Орендар) абзацом другим пункту 36 встановлено, що право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи –орендаря, засудження або обмеження дієздатності за рішенням суду, переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем. Крім того перевіркою відомостей, що містяться у ДРРП встановлено наявність інформації щодо зареєстрованого права суборенди земельної ділянки з кадастровим №

Не погоджуючись з прийнятим державним реєстратором Воробйовою К.О. рішенням про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 03.02.2020 за № 50941330, скаржник просить скасувати оскаржуване рішення та провести державну реєстрацію припинення іншого речового права (договору оренди від 02.12.2015).

2. До скарги додаються засвідчені в установленому порядку копії документів:

- договір оренди земельної ділянки від 02.12.2015;
- державний акт на право приватної власності на землю

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обтяження № 50679162 від 24.12.2015.

- свідоцтво про смерть Хлудєєва Є.В.

- рішення державного реєстратора Воробйової К.О. про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 50941330 від 03.02.2020.

3. Керуючись пунктом 9 Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128, з метою отримання від державного реєстратора Воробйової К.О. документів (інформації) з порушеного у скарзі питання, Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено до Виконавчого комітету Мелітопольської міської ради Запорізької області лист від 07.04.2020 за вих. № 05.7-69/2011.

13.04.2020 року на електронну адресу 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) від Виконавчого комітету Мелітопольської міської ради

Запорізької області надійшов лист в якому зазначається, що доступ до Державного реєстру прав на нерухоме майно державному реєстратору Воробйовій К.О. закрито та її переведено розпорядженням міського голови Мелітопольської міської ради від _____ на посаду начальника відділу реєстрації, зняття з реєстрації місця проживання та ведення реєстру громадян департаменту реєстраційних послуг виконавчого комітету Мелітопольської міської ради Запорізької області. Таким чином надати інформацію стосовно прийнятого рішення від 03.02.2020 за № 50941330 не є можливим.

4. Проводячи аналіз скарги, поданих документів та відомостей з ДРРП, встановлено наступне.

Волошин О.А. (Орендодавець) з Хлудєєвим Є.В. (Орендар) уклали 02.12.2015 договір оренди земельної ділянки з кадастровим № _____ строком на 10 років. Право оренди вказаного договору зареєстровано в ДРРП 24.12.2015 за № _____

23.09.2016 між Хлудєєвим Є.В. та ТОВ «ЮГОС ПЛЮС» (Суборендар) укладено договір суборенди землі на вказану земельну ділянку.

В 2017 році Хлудєєв Є.В. помер.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України «Про оренду землі», законами України, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди землі (стаття 2 Закону України «Про оренду землі»)

Оглядом умов договору оренди земельної ділянки від 02.12.2015 року (далі - Договір) пунктом 36 визначено, що право на орендовану земельну ділянку у 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.

Згідно відомостей Державного реєстру прав на нерухоме майно (далі - ДРРП) відсутня інформація щодо реєстрації права оренди земельної ділянки з кадастровим № _____ спадкоємцями Хлудєєва Є.В..

Відповідно до статті 1216 ЦК України спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Згідно з статтею 1218 ЦК України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

За змістом частини першої статті 7 Закону України «Про оренду землі» право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи - орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

Отже, якщо умовами договору оренди земельної ділянки, укладеного сторонами, не передбачена заборона переходу права на оренду в порядку спадкування, то спадкоємці орендаря після смерті останнього мають право успадкувати право на

оренду земельної ділянки, яка є предметом цього договору, або відмовитись від отримання належної їм сна щини.

При цьому, відповідно до абзацу п'ятого статті 31 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі припиняється, у тому числі, в разі смерті фізичної особи - орендаря та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки.

Пунктом 33 Договору передбачено, що дія договору припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено; придбання орендарем земельної ділянки у власність; викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом.

Пунктом 34 Договору оренди 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 35 вказаного Договору визначено, що розірвання договору оренди в односторонньому порядку не допускається.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору (пункт 36 договору оренди).

Відповідно до абзацу 6 пункту 1 частини 3 статті 10 Закону державний реєстратор встановлює, 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.

Так, скаржником, для проведення державної реєстрації припинення договору оренди скаржником не подано документ, який би підтверджував набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно (згідно пункту 14 статті 27 Закону).

6. У зв'язку з вищевикладеним, Колегією встановлено, що рішення державного реєстратора Воробійової К.А. відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 50941330 від 03.02.2020, є таким, що прийнято відповідно до законодавства.

Іван ЛЕГОСТАСЬ

Олена ЗОЛОТОНОША

Руслан ТАРАНЕНКО

Вячеслав ГНАТКО

Ольга ЧУРАШЕВА

Людмила ГАЦЕНКО

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

*Головний
Золотоноса*



Олена КОЗОВА