



КОЛІЯ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро)

НАКАЗ

27.04.2021

Дніпро

№ 253/7

Про відмову у задоволенні скарги Зарубіна А.С. за вх. № 6779/05.7 від 29.03.2021

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 за № 24/34307, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

1. Відмовити у задоволенні скарги Зарубіна А.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 29.03.2021 за вх. № 6779/05.7, на підставі пункту 10 частини восьмої 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 Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області Алейнікова Л.Г. прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.03.2021 № 57142828 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 на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 27.04.2021 за результатами розгляду скарги Зарубіна А.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро), від 29.03.2021 за вх. № 6779/05.7.

Начальник управління

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ

Грубішніт Олександр Іванович 27.04.2021



Іван ЛЕГОСТАЄВ

Іван Легостаєв

**ВИСНОВОК
КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ НА РІШЕННЯ, ДІЇ АБО БЕЗДІЯЛЬНІСТЬ
ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА, СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ДНІПРО)**

м. Дніпро

27.04.2021, 11 год 00 хв

Колегією з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) (далі - Колегія) у складі: головуючого співголови Колегії – О.Золотоноші та інших членів Колегії: Г.Кот, О.Сириці, Я.Ніколенко, В.Гнатка, Л.Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Зарубіна А.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 29.03.2021 за вх. № 6779/05.7 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.03.2021 № 57142828, винесене державним реєстратором Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області Алейніковою Л.Г. щодо реєстрації іншого речового права (права довічного успадкованого володіння землею) на земельну ділянку з кадастровим № [REDACTED]

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Зарубіна А.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 29.03.2021 за вх. № 6779/05.7, на підставі пункту 10 частини восьмої 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 Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області Алейнікова Л.Г. прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.03.2021 № 57142828 відповідно до законодавства.

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

Мотиви рішення у скороченому викладенні:

1. Зарубін А.С. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.03.2021 № 57142828, винесене державним реєстратором Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області Алейніковою Л.Г. щодо реєстрації іншого речового права (права довічного успадкованого володіння землею) на земельну ділянку з кадастровим № [REDACTED], тимчасово заблокувати доступ державному реєстратору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, направити на навчання і підвищення кваліфікації державного реєстратора, розглянути документи на відповідність освіти державного реєстратора, направити до правоохоронних органів інформацію щодо дій державного реєстратора для розслідування зі зловживання своїми повноваженнями.

2. Державним реєстратором Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області Алейніковою Л.Г. винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.03.2021 № 57142828, зазначивши в рішенні, що заявлене право не підлягає державній реєстрації, адже відсутнє в переліку речових прав на нерухоме майно, похідних від права власності,

що підлягають державній реєстрації відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон).

3. З введенням в дію 15.03.1992 Земельним кодексом Української РСР надання такого права, як довічне успадковане володіння землею не передбачалось, але підпунктом 2 пункту 5 Постанови Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 № 562 «Про порядок введення в дію Земельного кодексу Української РСР» передбачалося, що громадяни, підприємства, установи і організації які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення в дію цього Кодексу, зберігають свої права на користування до оформлення ними у встановленому порядку прав власності на землю або землекористування.

Пунктом 8 Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію земель» від 13.03.1992 № 2200-ХІІ встановлено, що громадяни, підприємства, установи, організації, яким було надано у встановленому порядку земельні ділянки у довічне успадковане або постійне володіння, зберігають свої права на використання цих земельних ділянок до оформлення права власності або землекористування відповідно до Земельного кодексу України.

4. Листом Міністерства юстиції України від 18.02.2020 № 7770/1593-26-20/8.4.2 повідомлено, зокрема, наступне.

Визначений в частині першій статті 4 Закону перелік речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень не містить норм, які б передбачали державну реєстрацію права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою.

Здійснений аналіз інших законів України засвідчив, що вони також не містять імперативних норм зобов'язального характеру щодо державної реєстрації права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, що унеможливило провести державну реєстрацію такого права керуючись положенням абзацу одинадцятого пункту 2 статті 4 Закону, згідно з яким державній реєстрації прав підлягають *інші речові права відповідно до закону*.

Не передбачають такої форми володіння, як довічне успадковане володіння землею, і чинні на сьогодні Земельний кодекс України, Закон України «Про особисте селянське господарство» та інші нормативно-правові акти.

Як результат дії державних органів щодо надання земельних ділянок громадянам у довічне успадковане володіння були припинені.

Разом з тим, аналіз чинного законодавства дає підстави для висновку, що ті громадяни, які набули право довічного успадкованого володіння землею у встановленому законом порядку, зберегли його, оскільки законодавство не містить норми, яка б передбачала припинення такого права.

Таким чином, вищезазначене дає підстави стверджувати, що на сьогодні законодавство України не зобов'язує суб'єктів державної реєстрації прав здійснювати державну реєстрацію права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою.

7. Враховуючи норми діючого законодавства та лист Міністерства юстиції України від 18.02.2020 № 7770/1593-26-20/8.4.2, Колегія рекомендує у задоволенні скарги Зарубіна А.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 29.03.2021 за вх. № 6779/05.7 відмовити на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону, у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області Алейнікова Л.Г. прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.03.2021 № 57142828 відповідно до законодавства.

Мотиви рішення у розширеному викладенні:

1. Зарубін А.С. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.03.2021 № 57142828, винесене державним реєстратором Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області Алейніковою Л.Г. щодо реєстрації іншого речового права (права довічного успадковуваного володіння землею) на земельну ділянку з кадастровим № [REDACTED], тимчасово заблокувати доступ державному реєстратору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, направити на навчання і підвищення кваліфікації державного реєстратора, розглянути документи на відповідність освіти державного реєстратора, направити до правоохоронних органів інформацію щодо дій державного реєстратора для розслідування зі зловживання своїми повноваженнями.

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, 31.03.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. №05.7-69/1291 до Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

07.04.2021 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 надійшли пояснення державного реєстратора.

Також, державним реєстратором до пояснень було додано лист Міністерства юстиції України з питань державної реєстрації права довічного успадковуваного володіння земельною ділянкою.

3. За результатом розгляду вказаної скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, Колегією встановлено наступне.

Зарубіним А.С. 12.03.2021 до Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права) № 44497683 для реєстрації права довічного успадковуваного володіння землею за заявником.

До заяви було подано державний акт на право довічного успадковуваного володіння землею від 27.08.1992, що зареєстрований в Книзі записів актів на право довічного успадковуваного володіння землею за № [REDACTED].

Актом на право довічного успадковуваного володіння землею від 27.08.1992 надано 50 га землі для ведення фермерського господарства на підставі рішення сесії Великобілозерської Ради народних депутатів Кам'янсько-Дніпровського району Запорізької області Української РСР від 26.08.1992 № 2. Зазначений акт видано на ім'я Зарубіна А.С.

18.03.2021 державним реєстратором Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області Алейніковою Л.Г. винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 57142828, зазначивши в рішенні, що заявлене право не підлягає державній реєстрації адже відсутнє в переліку речових прав на нерухоме майно, похідних від права власності, що підлягають державній реєстрації відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон).

4. Крім того, відповідно до Державного реєстру прав під час державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку з кадастровим № [] за Великобілозірською сільською радою Великобілозірського району Запорізької області (№ запису про право власності 32684802 від 31.07.2019) було подано наказ Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області від 21.12.2018 № 8-2301/15-18-СГ, відповідно до якого передано до комунальної власності земельні ділянки, в тому числі і земельну ділянку з кадастровим № []. В додатку до наказу зазначено, що земельна ділянка з кадастровим № [] має обтяження речових прав на земельну ділянку, а саме: держаний акт на право довічного успадкованого володіння землею 000251, Зарубін Анатолій Сергійович, від 27.08.1992 № 287.

29.03.2021 державним реєстратором виконавчого комітету Вільнянської міської ради Запорізької області Тищенко М.О. зареєстровано право постійного користування земельною ділянкою (право довічного успадкованого володіння землею) на земельну ділянку з кадастровим № [] за Зарубіним А.С. на підставі акту на право довічного успадкованого володіння землею від 27.08.1992, що зареєстрований в Книзі записів актів на право довічного успадкованого володіння землею за № 287.

5. Статтями 6 та 50 Земельного кодексу Української РСР (у редакції від 18.12.1990) визначено, що у довічне успадковане володіння земля надається громадянам Української РСР для: ведення селянського (фермерського господарства); ведення особистого підсобного господарства; будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель; садівництва; дачного і гаражного будівництва; традиційних народних промислів; у разі одержання у спадщину жилого будинку або його придбання. Громадянам Української РСР, які виявили бажання вести селянське (фермерське) господарство, що ґрунтується переважно на особистій праці та праці членів їх сімей, надаються за їх бажанням у довічне успадковане володіння або в оренду земельні ділянки, включаючи присадибний наділ.

Право володіння або право постійного користування землею посвідчується державними актами, які видаються і реєструються сільськими, селищними, районними, міськими Радами народних депутатів (стаття 23 Земельного кодексу Української РСР (у редакції від 18.12.1990).

Редакцією Земельного кодексу Української РСР від 13.03.1992 надання такого права, як довічне успадковане володіння землею не передбачалось, але абзацом другим пункту 5 Постанови Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 № 562-ХІІ «Про порядок введення в дію Земельного кодексу Української РСР» передбачалося, що громадяни, підприємства, установи і організації які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення в дію цього Кодексу, зберігають свої права на користування до оформлення ними у встановленому порядку прав власності на землю або землекористування.

Порядок надання земель для ведення селянського (фермерського) господарства визначено статтею 5 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (в редакції станом на дату видачі акту на право довічного успадкованого володіння землею.

Пунктом 8 Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію земель» від 13.03.1992 № 2200-ХІІ встановлено, що громадяни, підприємства, установи, організації, яким було надано у встановленому порядку земельні ділянки у довічне успадковане або постійне володіння, зберігають свої права на використання цих земельних ділянок до оформлення права власності або землекористування відповідно до Земельного кодексу України.

Втрата чинності законодавством про право довічного успадкованого володіння землею не призвела ні до втрати, ні до звуження обсягу цього права, його зміст та обсяг мають визначатися законодавством, що діяло на момент його виникнення.

Згідно з пунктом 6 Постанови Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 № 563 «Про земельну реформу» визначено, що громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні до 15.03.1994 оформити право власності або право користування землею. Після закінчення вказаного строку, раніше надане їм право користування земельною ділянкою втрачається. Згідно з Постановою Верховної Ради України від 17.02.2004 № 1492 дію вказаного пункту продовжено до 01.01.2008.

Проте, рішенням Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп зазначений вище пункт визнано неконституційним та таким, що втратив чинність з дня ухвалення зазначеного рішення.

Користувачі земельних ділянок, права яких посвідчено Державним актом на право довічного успадкованого володіння землею, не можуть бути позбавлені права користування і не зобов'язані переоформити його на право власності чи укласти договір оренди земельної ділянки.

Перелік речових прав, що підлягають державній реєстрації визначені в частині першій статті 4 Закону, зокрема, визначено, що підлягають державній реєстрації речові права на нерухоме майно, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань); інші речові права відповідно до закону.

6. Листом Міністерства юстиції України від 18.02.2020 № 7770/1593-26-20/8.4.2 повідомлено, зокрема, наступне.

Визначений в частині першій статті 4 Закону перелік речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень не містить норм, які б передбачали державну реєстрацію права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою.

Здійснений аналіз інших законів України засвідчив, що вони також не містять імперативних норм зобов'язального характеру щодо державної реєстрації права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, що унеможливило провести державну реєстрацію такого права керуючись положенням абзацу одинадцятого пункту 2 статті 4 Закону, згідно з яким державній реєстрації прав підлягають *інші речові права відповідно до закону*.

Не передбачають такої форми володіння, як довічне успадковувальне володіння землею, і чинні на сьогодні Земельний кодекс України, Закон України «Про особисте селянське господарство» та інші нормативно-правові акти.

Як результат дії державних органів щодо надання земельних ділянок громадянам у довічне успадковувальне володіння були припинені.

Разом з тим, аналіз чинного законодавства дає підстави для висновку, що ті громадяни, які набули право довічного успадкованого володіння землею у

встановленому законом порядку, зберегли його, оскільки законодавство не містить норми, яка б передбачала припинення такого права.

Таким чином, вищезазначене дає підстави стверджувати, що на сьогодні законодавство України не зобов'язує суб'єктів державної реєстрації прав здійснювати державну реєстрацію права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою.

7. Враховуючи норми діючого законодавства та лист Міністерства юстиції України від 18.02.2020 № 7770/1593-26-20/8.4.2, Колегія рекомендує у задоволенні скарги Зарубіна А.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 29.03.2021 за вх. № 6779/05.7 відмовити на підставі пункту 10 частини восьмої 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 Великобілозерської сільської ради Великобілозерського району Запорізької області Алейнікова Л.Г. прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.03.2021 № 57142828 відповідно до законодавства.

Олена ЗОЛОТОНОША

Ганна КОТ

Яна НІКОЛЕНКО

Олександр СИРИЦЯ

Вячеслав ГНАТКО

Людмила ГАЦЕНКО

