



КОПІЯ

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

21.05.2021

Дніпро

№ 309/7

Про часткове задоволення
скарги ФГ «Скиба»
за вх. № 9617/05.7 від 22.04.2021

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. Скаргу ФГ «Скиба», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 22.04.2021 за вх. № 9617/05.7 задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Коноплянці Вадиму Михайловичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на один місяць (з 31.05.2021 по 29.06.2021 включно) у зв'язку з тим, що рішення державного реєстратора про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 16.04.2021 № 57677835 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.

2. У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

3. Відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) забезпечити направлення копії даного наказу, засвідченого в установленому законодавством порядку, до Дніпропетровської 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 на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 20.05.2021 за результатами розгляду скарги ФФ «Скиба», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 22.04.2021 за вх. № 9637/05.7.

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

В.о. начальника управління



Ольга ЗАХАРОВА

Уповідувач скаржача
21.05.2021

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

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

20.05.2021, 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: головуєчого співголови Колегії – О.Золотоноші та інших членів Колегії: Г.Кот, О.Сириці, Я.Ніколенко, В.Гнатка, Р.Корнюка, Ю.Мельниченка, Л.Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу ФГ «Скиба», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 22.04.2021 за вх. № 9617/05.7 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 16.04.2021 № 57677835, винесене державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Коноплянкою В.М. щодо державної реєстрації іншого речового права на земельну ділянку з кадастровим № 1222082000:02:001:0415

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу ФГ «Скиба», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 22.04.2021 за вх. № 9617/05.7 задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Коноплянці Вадиму Михайловичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на один місяць (з 31.05.2021 по 29.06.2021 включно) у зв'язку з тим, що рішення державного реєстратора про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 16.04.2021 № 57677835 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.

2. У задоволенні інших вимог скажника – відмовити.

За це рішення проголосувало: «за» - 8; «проти» - 0.

Мотиви рішення у скороченому викладенні:

1. ФГ «Скиба» просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 16.04.2021 № 57677835, винесене державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Коноплянкою В.М.

2. 16.04.2021 державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Коноплянкою В.М. винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 57677835, зазначивши в рішенні, що

подані документи не діють змоги встановити зміну речових прав на нерухоме майно. Також, у рішенні зазначено, що додаткова угода від 01.08.2019 про зміну Договору оренди земельної ділянки № 23 від 01.02.2017 укладена між ФГ «Скиба» та Тверітніковою Г.С. виключає відомості про орендну плату із зазначенням її розміру. Державним реєстратором наведено посилання на статтю 15 Закону України «Про оренду землі» та абзац третій пункту 3 статті 13 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон).

Додатковою угодою від 01.08.2019 про зміну Договору оренди земельної ділянки № 23 від 01.02.2017 змінено умови договору, а саме:

- пункт 8: Договір укладено на 49 років. Після закінчення строку договору оренди Орендар має переважне право на поновлення на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

- пункт 9: Річна сума орендної плати розраховується, як добуток проіндексованої нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, що передана в оренду і ставки платежу – 5 % за мінусом прибуткового податку (18%) та військового збору (1.5%) – відрахованих згідно діючого законодавства, або натуральна плата.

3. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі (частина третя статті 286 Господарського кодексу України).

Статтею 21 Закону України «Про оренду землі» визначено, що розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Чинне законодавство не зобов'язує встановлення в договорі суми орендної плати саме в фіксованій сумі грошових виплат в гривні.

4. Частиною другою статті 4 Закону визначено, що у разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

Отже, державна реєстрація змін до договору оренди землі, враховуючи вимоги частини другої статті 4 Закону, проводиться на підставі відповідної заяви.

5. Абзац другий частини другої статті 24 Закону зобов'язує державного реєстратора зазначати у рішенні про відмову в державній реєстрації прав вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

6. У зв'язку з вищевикладеним, скарга підлягає частковому задоволенню.

Мотиви рішення у розширеному викладенні:

1. ФГ «Скиба» просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 16.04.2021 № 57677835, винесене державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Коноплянкою В.М.

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, від 27.04.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. №05.7-64/1636 до Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

07.05.2021 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.

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

ФГ «Скиба», в особі Шевченко О.С., та Тверітніковою Г.С. 09.04.2021 до Департаменту муніципальних послуг та регіональної політики Кам'янської міської ради подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права) № 44991381 для реєстрації виникнення права оренди на земельну ділянку з кадастровим № 1222082000:02:001:0415. До заяви було подано додаткову угоду від 01.08.2019 про зміну Договору оренди земельної ділянки № 23 від 01.02.2017.

16.04.2021 державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Коноплянкою В.М. винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 57677835, зазначивши в рішенні, що подані документи не дають змоги встановити зміну речових прав на нерухоме майно. Також, у рішенні зазначено, що додаткова угода від 01.08.2019 про зміну Договору оренди земельної ділянки № 23 від 01.02.2017 укладена між ФГ «Скиба» та Тверітніковою Г.С. виключає відомості про орендну плату із зазначенням її розміру. Державним реєстратором наведено посилання на статтю 15 Закону України «Про оренду землі» та абзац третій пункту 3 статті 13 Закону.

11.05.2017 зареєстровано право оренди на земельну ділянку з кадастровим № 1222082000:02:001:0415 за ФГ «Скиба» на підставі договору оренди земельної ділянки № 23 від 01.02.2017, укладеного Тверітніковою Г.С. (Орендодавець) та ФГ «Скиба» (Орендар). Договір укладено на 15 років.

Додатковою угодою від 01.08.2019 про зміну Договору оренди земельної ділянки № 23 від 01.02.2017 змінено умови договору, а саме:

- пункт 8: Договір укладено на 49 років. Після закінчення строку договору оренди Орендар має переважне право на поновлення на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

- пункт 9: Річна сума орендної плати розраховується, як добуток проіндексованої нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, що передана в оренду і ставки платежу – 5 % за мінусом прибуткового податку (18%) та військового збору (1,5%) – відрахованих згідно діючого законодавства, або натуральна плата.

4. Відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» до істотних умов договору оренди землі належить, зокрема, орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Статтею 21 Закону України «Про оренду землі» визначено, що орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі.

Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватися в натуральній або грошово-натуральній формі (частина третя статті 286 Господарського кодексу України).

Договір оренди землі укладається на основі вільного волевиявлення сторін, коли сторони мають право погоджувати на свій розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству (частина четверта статті 179 Господарського кодексу України).

Зміст господарського договору становлять умови договору, визначені угодою його сторін, спрямованою на встановлення, зміну або припинення господарських зобов'язань, як погоджені сторонами, так і ті, що приймаються ними як обов'язкові умови договору відповідно до законодавства (частина перша статті 180 Господарського кодексу України).

Статтею 21 Закону України «Про оренду землі» визначено, що розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Указом Президента від 02.02.2002 № 92 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок і земельних часток (паїв)» визнано одним із пріоритетних завдань пореформеного розвитку аграрного сектора економіки забезпечення підвищення рівня соціального захисту сільського населення, зокрема шляхом запровадження плати за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, земельних часток (паїв) у розмірі не менше 3 відсотків визначеної відповідно до законодавства вартості земельної ділянки, земельної частки (паю) та поступового збільшення цієї плати залежно від результатів господарської діяльності та фінансово-економічного стану орендаря.

Отже, чинне законодавство не зобов'язує сторони вносити в договір оренди земельної ділянки суми орендної плати саме в фіксованій сумі грошових виплат в гривні.

Додаткова угода містить інформацію щодо розміру орендної плати, способи та умови її розрахунку у грошовій формі (річна сума орендної плати розраховується, як добуток проіндексованої нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, що передана в оренду і ставки платежу – 5 % за мінусом прибуткового податку (18%) та військового збору (1,5%) – відрахованих згідно діючого законодавства), а договір містить інформацію щодо нормативно грошової оцінки земельної ділянки (256 330 грн. з урахуванням коефіцієнта інфляції 4,796). Також, додаткова угода до договору містить інформацію, що орендна плата може здійснюватись і у натуральній формі.

Відомості про розмір плати за користування чужим майном вносяться до Державного реєстру прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації (у разі наявності у них відповідних відомостей) (лист Міністерства юстиції України від 21.01.2020 № 650/8.4.1/32-20).

Державний реєстратор прав не виступає жодним чином ні контролюючим суб'єктом, ні суб'єктом, який має встановлювати чи перевіряти правильність чи достовірність відомостей про ціну (вартість), зазначену у документах, що подаються

для державної реєстрації прав. Державний реєстратор виступає в ролі суб'єкта, який констатує (фіксує) в Державному реєстрі прав факт наявності в поданих документах відомостей про ціну (вартість) (лист Міністерства юстиції України від 20.07.2020 № 5829/8.4.1/32-20).

5. Законом України «Про оренду землі» визначено, що зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін.

Зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту (стаття 654 Цивільного кодексу України).

Частиною другою статті 4 Закону визначено, що у разі визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, зміни правонабувача речового права, похідного від права власності, строку дії такого речового права, а також зміни обтяжувача, особи, в інтересах якої встановлено обтяження речових прав, чи зміни умов обтяження проводиться державна реєстрація таких змін, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

Державний реєстратор в рішенні про відмову посилається на абзац третій пункту 3 статті 13 Закону, яким визначено, що розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, що містять відомості, зокрема, про ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном та зазначив, що додаткова угода про зміну договору оренди земельної ділянки від 01.08.2019 № 23 укладена між ФГ «Скиба» та Тверітніковою Г.Є. виключає відомості про оренду плати із зазначенням її розміру.

Слід зазначити, що статті 13 Закону не містить третього абзацу пункту 3.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації. У разі відсутності в документах, поданих для державної реєстрації прав, відповідних відомостей про ціну (вартість) такі відомості не вносяться до Державного реєстру прав, а додаткові документи для їх отримання не вимагаються. Відомості про ціну нерухомого майна надаються лише власнику такого майна, органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення ними повноважень, визначених законом (абзац четвертий пункту 4 частини третьої статті 13 Закону).

Отже, державна реєстрація змін до запису про право оренди землі, враховуючи вимоги частини другої статті 4 Закону, у даному випадку, проводиться на підставі відповідної заяви.

6. Абзац другий частини другої статті 24 Закону зобов'язує державного реєстратора зазначати у рішенні про відмову в державній реєстрації прав вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

7. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує частково задовольнити скаргу ФГ «Скиба», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 22.04.2021 за вх. № 9617/05.7, шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Коноплянці Вадиму Михайловичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на один місяць (з 31.05.2021 по 29.06.2021 включно) у зв'язку з тим, що рішення державного реєстратора про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 16.04.2021 № 57677835 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. У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

Олена ЗОЛОТОНОША



Ганна КОТ



Яна НІКОЛЕНКО



Олександр СИРИЦЯ



Вячеслав ГНАТКО



Ростислава КОРНЮКА



Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО



Людмила ГАЦЕНКО

