



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

27.07.2021

Дніпро

№ 825/7

Про відмову у задоволенні скарги
Божедарівської селищної ради
Криничанського району
Дніпропетровської області
за вх. № 16401/05.7 від 29.06.2021

Відповідно до пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

Відмовити у задоволенні скарги Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 16401/05.7 від 29.06.2021, оскільки рішення від 31.05.2021 № 58449019 прийнято державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області Весняцовой Оленою Сергіївною відповідно до законодавства.

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

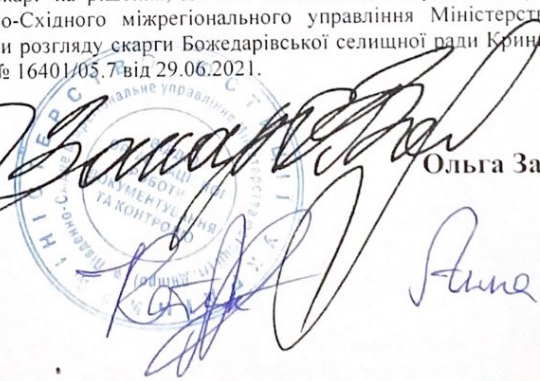
Підстава: висновок Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 22.07.2021 за результатами розгляду скарги Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області за вх. № 16401/05.7 від 29.06.2021.

В.о. начальника управління

ОРИГІНАЛОМ

Губішнін Олександр

27.07.2021



Ольга Захарова

Анна Рокча

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

22.07.2021 р., 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: виконуючої обов'язки співголови Колегії Я. Ніколенко та інших членів Колегії: О. Сириці, В. Гнатка, Р.Корнюка, Ю.Мельниченка, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області (далі - скаржник), що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 16401/05.7 від 29.06.2021 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 58449019 від 31.05.2021, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області Весняцовой Оленою Сергіївною,

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 16401/05.7 від 29.06.2021, оскільки рішення від 31.05.2021 № 58449019 прийнято державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області Весняцовой Оленою Сергіївною відповідно до законодавства.

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

Мотиви рішення у скороченому викладенні

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 58449019 від 31.05.2021 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області Весняцовой Оленою Сергіївною (далі – державний реєстратор Весняцова О.С.).

2. Скаржник повідомляє, що приватний підприємець Растегаєв В.М. з 2005 року є орендарем земельної ділянки з кадастровим № _____ відповідно до договору оренди земельної ділянки від 25.02.2005, укладеного між Криничанською районною державною адміністрацією (далі – Криничанська РДА) та приватним підприємцем Растегаєвим В.М. строком на 10 років.

Внаслідок передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад змінився орендодавець вищенаведеної земельної ділянки. У зв'язку з цим, сторону Договору оренди земельної ділянки від 25.02.2005 № _____ – Криничанську РДА вирішено замінити на Божедарівську селищну раду та змінити орендну плату за користування земельною ділянкою.

3. Відповідно до змісту оскаржуваного рішення, державним реєстратором Весняцовой О.С. встановлено, що заявлені зміни, згідно поданих для державної реєстрації Растегаєвим В.М. документів, не підлягають державній реєстрації.

4. Колегією встановлено, що перехід земельних ділянок із державної власності у комунальну власність не є підставою для припинення права оренди та інших речових прав, похідних від права власності, на такі земельні ділянки. Внесення змін до договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервіту із зазначенням нового органу, що здійснює розпорядження такою земельною ділянкою, не вимагається і здійснюється лише за згодою сторін договору.

Відомості про ціну (вартість) нерухомого майна, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном вносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) виключно під час державної реєстрації набуття прав на підставі документів, поданих для такої реєстрації.

Крім того, внесення актуальних відомостей про орендодавця замість наявних відомостей про попереднього суб'єкта права власності проводиться під час проведення державної реєстрації набуття права власності.

Отже, враховуючи той факт, що відомості про право власності і право оренди на земельну ділянку з кадастровим номером _____ вже зареєстровано в Державному реєстрі прав, а заявлені у поданих для державної реєстрації документах зміни не підлягають державній реєстрації, державним реєстратором Весняцовой О.С. прийнято оскаржуване рішення відповідно до вимог чинного законодавства.

5. Таким чином, скарга задоволенню не підлягає.

Мотиви рішення у розширеному викладенні

1. Скаржник повідомляє, що згідно рішення сьомої сесії восьмого скликання Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області селищною радою вирішено укласти додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки № 153 від 25.02.2005, який був укладений між державою, в особі Криничанської РДА, та Растегаєвим Валерієм Миколайовичем (далі - Орендар). Згідно наведеного рішення, сторону договору оренди земельної ділянки від 25.02.2005 № _____ – Криничанську РДА вирішено замінити на Божедарівську селищну раду та змінити орендну плату за користування земельною ділянкою.

2. У зв'язку з цим, 25.05.2021 Орендарем до Центру надання адміністративних послуг виконавчого комітету Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права), яку було зареєстровано у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав за № 45792173.

Однак, 31.05.2021 державним реєстратором Весняцовой О.С. за результатами розгляду заяви № 45792173 від 25.05.2021 було прийнято оскаржуване рішення, у зв'язку з тим, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну чи припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

3. До скарги скаржником додано:

- копію витягу з рішення сьомої сесії восьмого скликання Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області «Про укладення додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки» від 29.03.2021 № 27-07/VI;

- копію договору оренди земельної ділянки від 25.02.2005 № _____;

- копію додаткової угоди № 564 до договору оренди земельної ділянки № _____ від 25.02.2005 та Додаткової угоди від 28.04.2015;

- копію розпорядження голови Криничанської районної державної адміністрації Дніпропетровської області «Про затвердження технічної документації та передачу земельної ділянки в оренду для ведення фермерського господарства Растегаєву В.М.» від _____

11.05.2005 № 32-р-05;

- копію рішення дев'ятнадцятої сесії сьомого скликання Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області «Про припинення діяльності Покровської сільської ради» від 20.12.2016 № 10-19/VI;

- копію свідоцтва про державну реєстрацію (перереєстрацію) суб'єкта підприємницької діяльності – фізичної особи Растегаєва В.М.;

- копію заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права) від 25.05.2021 № 45792173;

- копію рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 58449019 № 31.05.2021.

Не погоджуючись з оскаржуваним рішенням Скаржник просить скасувати його та провести державну реєстрацію додаткової угоди від 25.05.2021 № _____ до договору оренди земельної ділянки від 25.02.2005 № _____

4. З метою належної перевірки 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, 05.07.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-64/2727 до виконавчого комітету Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області щодо надання інформації відносно даної скарги.

08.07.2021 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 Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від державного реєстратора Весняцовой О.С. надійшла інформація відносно даної скарги.

В письмових поясненнях державним реєстратором Весняцовой О.С. підтримано та детально обгрунтовано позицію прийнятого рішення.

5. За результатом розгляду скарги, документів, доданих до неї та інформації, що міститься в Державному реєстрі прав, Колегією встановлено наступне.

Згідно відомостей Державного реєстру прав, на підставі наказу Головного управління Держгеокадастру у Дніпропетровській області «Про передачу земельних ділянок державної власності у комунальну власність» № 4-2203/15-12-а від 06.06.2018 право комунальної власності на земельну ділянку з кадастровим номером 1222085000:01:002:0023 зареєстровано за Божедарівською селищною радою.

Крім того, Державний реєстр прав містить актуальну інформацію про державну реєстрацію іншого речового права: права оренди земельної ділянки з кадастровим номером _____ що виникло на підставі договору оренди № _____ і від 25.02.2005 року між державою в особі Криничанської РДА та Растегаєвим Валерієм Миколайовичем.

З доданих до скарги документів, зокрема, витягу з рішення сьомої сесії восьмого скликання Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області «Про укладення додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки» від 29.03.2021 № 27-07/VII вбачається, що Божедарівська селищна рада вирішила укласти додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки № 153 від 25.02.2005, який був укладений між державою в особі Криничанської РДА та Орендарем. Згідно наведеного рішення, сторону договору оренди земельної ділянки від 25.02.2005 № _____ – Криничанську РДА вирішено замінити на Божедарівську селищну раду та змінити орендну плату за користування земельною ділянкою. Пункт 2 додаткової угоди № _____ від 25.05.2021 містить інформацію про те, що інші умови договору оренди земельної ділянки № _____ від 25.02.2005 року та попередньої додаткової угоди від 28.04.2015 року, не зазначені у цій додатковій угоді, залишаються незмінними, і сторони підтверджують по

них свої зобов'язання.

6. Колегією проаналізовано норми діючого законодавства та встановлено наступне.

Право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Згідно з пунктом 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Згідно з положеннями статті 3 Закону однією з загальних засад державної реєстрації прав є внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом (пункт 4 частини першої статті 3 Закону).

Пунктом 2 частини третьої статті 10 Закону передбачено, що державний реєстратор 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.

Закон чітко розмежує наявність окремих реєстраційних дій, які вчиняє державний реєстратор прав на нерухоме майно. Так, відповідно до Закону поняття «реєстраційна дія» охоплює як державну реєстрацію прав, так і внесення змін до записів Державного реєстру прав.

Як зазначалося вище, державна реєстрація прав проводиться державним реєстратором з метою визнання і підтвердження від імені держави фактів набуття, зміни або припинення речових прав.

У свою чергу, процедура державної реєстрації змін до записів Державного реєстру прав та підстави для такого внесення врегульовані статтею 4 Закону.

Так, частиною 2 статті 4 Закону визначено, що державна реєстрація змін проводиться 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, при цьому дата та час державної реєстрації речових прав, обтяжень речових прав залишаються незмінними.

Тобто, вичерпний перелік випадків державної реєстрації змін, прямо передбачений законодавством.

Слід також, звернути увагу і на той факт, що у разі припинення чи набуття права власності проводиться державна реєстрація відповідних юридичних фактів, як це передбачає Цивільний кодекс України та Закон. При цьому, на відміну від державної реєстрації прав, яка відповідно до Цивільного кодексу України і Закону є обов'язковою умовою виникнення таких прав, щодо процедури внесення змін до записів Державного реєстру прав такої вимоги не встановлено.

Частиною четвертою статті 16 Закону України «Про оренду землі» визначено, що зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

У випадку якщо сторони договору оренди вирішили внести зміни до договору оренди, які впливають на зобов'язання сторін але жодним чином не змінюють речове право, державний реєстратор діючи відповідно до вимог Закону жодних дій не вчиняє.

Частиною 3 статті 13 Закону передбачено, що розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, що містять відомості, зокрема, про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном.

При цьому, 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.

Аналогічна позиція викладена в листі Міністерства юстиції України від 21.01.2020 року за № 650/8.4.1/32-20 у зв'язку з набранням чинності окремими положеннями Закону України від 05.12.2019 № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який містить роз'яснення про те, що відомості про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами вносяться державним реєстратором саме під час державної реєстрації речового права та не вимагають актуалізації, приміром, у зв'язку зі зміною розміру орендної плати за землю.

Отже, відомості про розмір плати за користування чужим нерухомим майном (орендна плата) вносяться до Державного реєстру прав виключно під час державної реєстрації набуття прав.

Внесення актуальних відомостей про орендодавця замість наявних відомостей про попереднього суб'єкта права власності проводиться під час проведення державної реєстрації набуття права власності.

7. Слід звернути увагу, що в оскаржуваному рішенні державний реєстратор Весняцова О.С. посилаючись на інформацію, що міститься в додатковій угоді до договору оренди № . . . та Державному земельному кадастрі зазначає про розбіжності у відомостях щодо місця розташування орендованої земельної ділянки, а саме: в додатковій угоді до договору оренди № . . . місце розташування земельної ділянки з кадастровим № . . . Дніпропетровська обл., Криничанський р-н., Божедарівська селищна рада, однак у відомостях Державного земельного кадастру місце розташування земельної ділянки з кадастровим № . . . Дніпропетровська обл., Криничанський р-н., Покровська сільська рада.

При цьому, Колегія зазначає, що в Україні продовжується реформа місцевого самоврядування, яка передбачає створення нових адміністративно-територіальних одиниць – об'єднаних територіальних громад. Вони утворюються внаслідок добровільного об'єднання суміжних територіальних громад, сіл, селищ, міст та у відповідності до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 05.02.2015 № 157-VIII (далі – Закон № 157-VIII).

При цьому, територія об'єднаної територіальної громади має бути нерозривною, межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися (пункт 2 частини першої статті 4 Закону № 157-VIII).

Відповідно до частини першої статті 104 Цивільного кодексу України юридична особа припиняється в результаті реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення) або ліквідації. У разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників.

Так, до скарги скаржником додано копію рішення дев'ятнадцятої сесії сьомого скликання Божедарівської селищної ради Криничанського району Дніпропетровської області «Про припинення діяльності Покровської сільської ради» від 20.12.2016 № 10-19/VII, з якого вбачається, що внаслідок добровільного об'єднання територіальних громад юридичну особу Покровської сільської ради припинено шляхом приєднання до Божедарівської селищної ради. правонаступником Покровської сільської ради визначено

Божедарівську селищну раду. Однак, рішення «Про припинення діяльності Покровської сільської ради» від 20.12.2016 № 10-19/VII державному реєстратору подано не було.

Таким чином, враховуючи той факт, що відомості про право власності і право оренди на земельну ділянку з кадастровим номером _____ вже зареєстровано в Державному реєстрі прав, а заявлені у поданих для державної реєстрації документах зміни не підлягають державній реєстрації, державним реєстратором Весняцовой О.С. прийнято оскаржуване рішення відповідно до вимог чинного законодавства.

8. Відповідно до пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону Міністерство юстиції України та його територіальні органи відмовляють у задоволенні скарги, якщо державним реєстратором прийнято таке рішення відповідно до законодавства.

Враховуючи викладене, у задоволенні скарги слід відмовити, оскільки оскаржуване рішення прийнято державним реєстратором Весняцовой О.С. відповідно до законодавства.

Олександр СИРИЦЯ _____

Яна НІКОЛЕНКО _____

Вячеслав ГНАТКО _____

Ростислав КОРНЮК _____

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО _____

Людмила ГАЦЕНКО _____