



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

13.08.2021

Дніпро

№ 881/7

Про відмову у задоволенні  
скарги ФГ «Скиба»  
за вх. № 19271/05.7 від 16.07.2021

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 Колегії 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:**

Відмовити у задоволенні скарги Фермерського господарства «Скиба», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.07.2021 за вх. № 19271/05.7, оскільки рішення № 59072177 від 02.07.2021 прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Дніпропетровської області Сітало Євгенією Вікторівною 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 12.08.2021 за результатами розгляду скарги ФГ «Скиба», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.07.2021 за вх. № 19271/05.7.

Начальник управління

*Григорій Анатолійович*  
13.08.2021



Іван ЛЕГОСТАЄВ

*Ivan Legostaev*



**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

12.08.2021, 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 – І. Легостаєва та інших членів Колегії: Г.Кот, Ю.Мельниченко, А. Литвин, О.Сириці (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Фермерського господарства «Скиба» (далі – скаржник), що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.07.2021 за вх. № 19271/05.7 на рішення про відмову у внесенні змін до запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 02.07.2021 № 59072177 (далі – оскаржуване рішення), винесене державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Дніпропетровської області Сітало Євгенією Вікторівною (далі – державний реєстратор Сітало Є.В.) щодо земельної ділянки з кадастровим № (далі – земельна ділянка),

**РЕКОМЕНДУЄ:**

Відмовити у задоволенні скарги Фермерського господарства «Скиба», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.07.2021 за вх. № 19271/05.7, оскільки рішення № 59072177 від 02.07.2021 прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Дніпропетровської області Сітало Євгенією Вікторівною відповідно до законодавства.

За це рішення проголосувало: «за» - 5; «проти» - 0.

**Мотиви рішення у скороченому викладенні**

1. Скаржник звернувся до Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Дніпропетровської області з метою проведення реєстраційних дій через укладення додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки. У заяві скаржником зазначено, що потребують зміни наступні відомості: термін дії договору та сума орендної плати.

2. 02.07.2021 державним реєстратором Сітало Є.В. було прийнято оскаржуване рішення з посиланням на те, що заявлене речове право не підлягає державній реєстрації відповідно до діючого законодавства та подані документи не відповідають вимогам такого законодавства.

3. З відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) Колегією встановлено, що державним реєстратором Сітало Є.В. було додержано передбачену законодавством процедуру розгляду поданих для державної реєстрації прав документів, а встановлені під час розгляду таких документів обставини зумовлювали відмову у проведенні державної реєстрації.

4. Законодавством передбачено виключний перелік підстав для державної реєстрації змін речових прав. Зміна розміру орендної плати не належить до таких підстав.



5. Отже, державним реєстратором Сітало Є.В. прийнято оскаржуване рішення відповідно до законодавства.

6. Таким чином, у задоволені скарги слід відмовити.

#### **Мотиви рішення у розширеному викладенні**

1. Відповідно до відомостей Державного реєстру прав скажник є орендарем земельної ділянки (номер запису про інше речове право 20343621). Право оренди зареєстроване за скажником 11.05.2017 на підставі Договору оренди землі №23 від 01.02.2017 (далі – Договір №23).

01.08.2019 між скажником та Тверітніковою Г.Є. (власницею земельної ділянки) було укладено Додаткову угоду про зміну Договору оренди земельної ділянки №23 від 01.02.2017, за умовами якої змінено термін дії Договору №23 та розмір орендної плати за земельну ділянку.

2. 02.07.2021 Скажник разом із Тверітніковою Г.Є. звернувся до Департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янської міської ради Дніпропетровської області для проведення державної реєстрації відповідних змін.

3. У свою чергу, 02.07.2021 державним реєстратором Сітало Є.В. було прийнято оскаржуване рішення з посиланням на норми статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) в частині невідповідності поданих документів вимогам Закону, а також у зв'язку з тим, що заявлене речове право не підлягає державній реєстрації.

4. Згідно пункту 4 частини 1 статті 18 Закону проведення державної реєстрації прав передбачає, зокрема, перевірку документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень.

Державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам (частина 8 статті 18 Закону).

Частина 2 статті 4 Закону визначає, 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.

У свою чергу, положення абзацу 4 пункту 4 частини 3 статті 13 Закону визначають, що відомості, зокрема, про 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.

Тобто, виходячи з вищевикладеного, зміна терміну дії договору оренди зумовлює проведення державної реєстрації змін зі збереженням початкової дати та часу державної реєстрації такого права. Натомість, відомості про розмір орендної плати вносяться лише під час первинної реєстрації такого права і не підлягають зміні протягом терміну дії відповідного права оренди.

5. Таким чином, Колегією встановлено, що скажником заявлено зміни як відомостей про розмір орендної плати так і терміну дії Договору №23. Проте слід зауважити, що чинне законодавство про державну реєстрацію прав не передбачає можливості прийняття рішення про державну реєстрацію лише щодо частини заявлених прав.

Підставою для відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень є, зокрема випадки, коли, заявлене речове право, обтяження не підлягає державній реєстрації відповідно до



Закону та коли подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом (пункт 1,3 частини 1 статті 24 Закону).

6. За результатами ознайомлення з відомостями Державного реєстру прав, Колегією було встановлено, що державним реєстратором Сігалю Є.В. було здійснено усі передбачені перевірки відомостей, зокрема, щодо встановлення черговості розгляду заяв та пошуку відомостей про зареєстровані права та обтяження таких прав.

7. Відповідно до пункту 1 частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України приймає мотивоване рішення, зокрема, про відмову у задоволенні скарги.

8. Згідно з пунктом 10 частини восьмої статті 37 Закону Міністерство юстиції України відмовляє у задоволенні скарги, якщо державним реєстратором прийнято таке рішення відповідно до законодавства.

9. Таким чином, у задоволенні скарги належить відмовити, оскільки державним реєстратором Сігалю Є.В. прийнято оскаржуване рішення відповідно до вимог законодавства.

Іван ЛЕГОСТАЄВ

Ганна КОТ

Олександр СИРИЦЯ

Антоніна ЛИТВИН

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО



Державний реєстратор  
... 13.08.2021



Анна Роман