



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Мін'юст

вул. Архітектора Городецького, 13, м. Київ, 01001

тел.: (044) 364-23-93, факс: (044) 271-17-83

E-mail: callcentre@minjust.gov.ua,

themis@minjust.gov.ua,

Web: <http://www.minjust.gov.ua>,

код згідно з ЄДРПОУ 00015622

Міністерством юстиції України розглянуто лист від 28 вересня 2020 року щодо надання роз'яснення порядку «перереєстрації» іншого речового права (емфітевзису) на переможця електронних торгів та повідомляється.

Відповідно до абзаців першого та четвертого частини п'ятої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим – третім цієї частини, крім випадку, передбаченого статтею 32-1 цього Закону.

Слід зазначити, що підстави для державної реєстрації прав визначені статтею 27 вказаного Закону, яка містить невичерпний перелік документів, на підставі яких проводиться державна реєстрація певного речового права, і який безумовно залежить від законодавчого регулювання різних за своєю природою правовідносин.

У розрізі порушеного у листі питання інформуємо.

Згідно з статтею 407 Цивільного кодексу України (далі – Кодекс) право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її

землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Таким чином, нормами Кодексу передбачається можливість продажу права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). У той же час статтею 411 Кодексу врегульовано відносини, пов'язані з відчуженням землекористувачем відповідного права.

Так, частинами другою – четвертою вказаної статті Кодексу встановлено, що у разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах.

Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі.

У разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені статтею 362 Кодексу.

Стосовно Вашого посилання на пункт 6.41 постанови Великої Палати Верховного Суду від 18 березня 2020 року у справі № 904/968/18 звертаємо на необхідність його врахування у повному обсязі, оскільки на додаток до процитованого Вами положення у вказаному пункті також зазначається: «Адже виконавець, виконуючи рішення, не може бути наділений більшими повноваженнями щодо майнових прав, ніж має щодо цих самих майнових прав сам боржник.»

Крім того, у пункті 6.39 зазначеної постанови Суд дійшов висновку, що положеннями абзацу четвертого частини другої статті 135 Земельного Кодексу України, за яким звернення стягнення на земельні ділянки або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження», не врегульовано порядку звернення стягнення, а робиться лише відсилання до спеціального закону.

За таких умов продаж права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) має відбуватися з дотримання норм Кодексу. При цьому, у разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені статтею 362 цього Кодексу.

Щодо порушеного питання чи є перебування правонабувача в Єдиному реєстрі боржників підставою для відмови в проведенні державної реєстрації прав інформуємо, що відповідно до статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» однією з підстав для відмови є звернення заявника із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, у тому числі за виконавчими провадженнями про

стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці.

Водночас зазначаємо, що листи Міністерства юстиції України не встановлюють норм права, а мають інформаційний характер.

Перший заступник Міністра

Євгеній ГОРОВЕЦЬ