



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

від _____

Київ

№ _____

Про відмову у задоволенні скарги

Відповідно до пункту 1 частини шостої, пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

НАКАЗУЮ:

Відмовити у задоволенні скарги Дубограй Миколи Павловича від 25.01.2021 у зв'язку із тим, що рішення від 15.12.2020 № 55720904, прийнято державним реєстратором Відділу з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань Балаклійської районної державної адміністрації Харківської області Щербиною Наталією Михайлівною відповідно до законодавства.

Підстава: висновок Південної регіональної Колегії Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції від 30.06.2021 за результатами розгляду скарги Дубограй Миколи Павловича від 25.01.2021, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 16.02.2021 за № Д-4580.

Міністр

Денис МАЛЮСЬКА

Сертифікат: 12A1C72050EC685404000000CA59050094550D00



Дійсний з: 18.09.2019 15:38:13

Дійсний до: 18.09.2021 15:38:13

Підписувач: Малюська Денис Леонтійович

Мітка часу: 19.07.2021 10:41:32

Міністерство юстиції України
від 19.07.2021 № 2438/7



ВИСНОВОК
ПІВДЕННОЇ РЕГІОНАЛЬНОЇ КОЛЕГІЇ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ НА РІШЕННЯ, ДІЇ АБО БЕЗДІЯЛЬНІСТЬ
ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА, СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ,
ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОРГАНІВ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ

м. Миколаїв

30.06.2021

Південна регіональна Колегія Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції (далі – Колегія) у складі: Т. Дудіна (співголови Колегії, головуєчого на засіданні), Р. Возняка, М. Смирнові, О. Павлюк, Н. Тарасенко, А. Воробйової (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Дубограй Миколи Павловича (далі – Скаржник) від 25.01.2021, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 16.02.2021 за № Д-4580 (далі – скарга),

на рішення, від 15.12.2021 № 55720904 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором відділу з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань Балаклійської районної державної адміністрації Харківської області Щербиною Наталією Михайлівною (далі державний реєстратор Щербина Н.М.) щодо державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) права оренди на земельну ділянку з кадастровим номером 6321081000:06:000:0077 (далі – земельна ділянка) за Фермерським господарством «Агроземля» (далі – ФГ «Агроземля»)

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити в задоволенні скарги Дубограй Миколи Павловича від 25.01.2021, оскільки рішення від 15.12.2021 № 55720904 прийнято державним реєстратором Щербиною Наталією Михайлівною відповідно до законодавства.

Мотиви рішення у скороченому викладенні (#Мін'юстПростоюМовою)

1. На підставі оскаржуваного рішення державним реєстратором Щербиною Н.М. було проведено державну реєстрацію права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди від 30.10.2019 № ОР 19/0095, укладеного між Скаржником та ФГ «Агроземля».

2. Скаржник вважає, що право оренди було зареєстровано за ФГ «Агроземля» протиправно, оскаржуване рішення було хибне, а державну реєстрацію проведено з порушенням вимог закону та порядку державної реєстрації оскільки державним реєстратором Щербиною Н.М. не було встановлено цивільну правоздатність та дієздатність орендодавця, не було встановлено факт підписання договору оренди від імені юридичної особи уповноваженою на це особою, не було здійснено пошуки відомостей у Державному реєстрі прав, а договір оренди суперечить вимогам законів, що було підставою для відмови в державній реєстрації. Також Скаржник зазначає, що ніякого договору оренди не підписував і земельну ділянку в оренду нікому не передавав.

Міністерство юстиції України
від 19.07.2021 № 2438/7



3. Колегією встановлено, що державним реєстратором Щербиною Н.М. належним чином було перевірено документи, які подавались для державної реєстрації прав, на відповідність вимогам, встановленим чинним законодавством, оскільки їх комплектність, зміст та форма відповідали вимогам законодавства у сфері державної реєстрації прав, в тому числі належним чином встановлено цивільну правоздатність та дієздатність орендодавця та орендаря.

4. Таким чином, оскаржуване рішення є таким, що прийнято відповідно до законодавства.

5. Отже, скарга задоволенню не підлягає.

Мотиви рішення у розширеному викладенні (#Мін'юстОфіційно)

1. Згідно з відомостями Державного реєстру прав державним реєстратором Щербиною Н.М. 15.12.2020 прийнято та зареєстровано в Державному реєстрі прав заяву № 43068343 (далі – Заява) про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, щодо державної реєстрації права оренди, яка була подана уповноваженою особою ФГ «Агроземля» Кубраковим Євгеном Івановичем. Разом з Заявою було подано: договір оренди земельної ділянки з кадастровим номером 6321081000:06:000:0077, загальною площею 7,6118 га, від 30.10.2019 № ОР 19/0095 укладений між Скаржником та ФГ «Агроземля» в особі Хавбошиної Ганни Олександрівни; статут, затверджений рішенням власника №04/06/2020 від 04.06.2020, посвідчений приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу Самощенко О.І. 04.06.2020, згідно якого головою та засновником, який володіє 100% прав ФГ «Агроземля», є Кубраков Є.І.

2. За результатом розгляду Заяви та поданих документів, 15.12.2020 державним реєстратором Щербиною Н.М. прийнято рішення № 55720904 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), на підставі якого відкрито розділ, зареєстровано право власності на земельну ділянку за Скаржником та проведено державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку за ФГ «Агроземля».

3. Скаржник зазначає, що під час реєстрації права оренди земельної ділянки державним реєстратором Щербиною Н.М. не було встановлено цивільну правоздатність та дієздатність орендодавця, разом з тим, договір оренди землі від імені орендаря був підписаний 30.10.2019 Хавбошиною Ганною Олександрівною, а згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – Єдиний державний реєстр) на час реєстрації договору оренди керівником та особою яка мала право вчиняти дії від імені ФГ «Агроземля» був Кубраков Євген Іванович тому не зрозуміло яким чином і на підставі яких документів державним реєстратором Щербиною Н.М. було встановлено факт підписання договору оренди від імені юридичної особи уповноваженою на це особою.

4. Відповідно до частини п'ятої статті 18 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон) (тут і далі редакція нормативних актів станом на 30 жовтня 2019 року та 11 грудня 2020 року – дату укладання договору та прийняття оскаржуваного рішення) у разі якщо державна реєстрація прав проводиться не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, державний реєстратор обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій,

направлених на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав. Обсяг цивільної правоздатності та дієздатності визначається, а повноваження представника перевіряються щодо особи, якій належить нерухоме майно на певному речовому праві, та щодо особи, яка набуває певних речових прав.

5. Відповідно до частини шостої статті 18 Закону перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи - громадянина України здійснюється шляхом отримання відомостей про таку особу з Державного реєстру актів цивільного стану громадян. Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи - іноземця або особи без громадянства здійснюється на підставі документа, що посвідчує його особу і є підставою для перебування в Україні. Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи, зареєстрованої відповідно до законодавства України, здійснюється шляхом отримання з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань відомостей про таку особу, у тому числі про її установчі документи, та перевірки відповідності реєстраційної дії, яка вчиняється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності.

6. Перевіркою даних Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру встановлено, що станом на 30.10.2019 (дату підписання договору) головою ФГ «Агроземля» була Хавбошина Г.О., яка і підписала договір від імені ФГ «Агроземля».

7. 11.06.2020 до Єдиного державного реєстру, у зв'язку з продажем належної Хавбошиній Г.О. 100% частки ФГ «Агроземля» Кубракову Євгену Івановичу, було внесено зміни, зокрема, щодо засновника та керівника ФГ «Агроземля», яким став Кубраков Є.І.

8. Отже, станом на 11.12.2020, коли були подані відповідні документи для державної реєстрації права оренди земельної ділянки, головою ФГ «Агроземля» був Кубраков Є.І., який і подав документи від імені ФГ «Агроземля».

9. Державним реєстратором Щербиною Н.М. під час проведення реєстраційних дій було встановлено обсяг повноважень уповноваженої особи ФГ «Агроземля» шляхом перевірки відомостей Єдиного державного реєстру та у графі «Документ, що підтверджує повноваження представника» зазначено: інформація з ЄДР, серія та номер: б/н, дата видачі: 11.12.2020, Видавець: Міністерство юстиції України. Окрім того, для державної реєстрації права оренди, разом з договором оренди було надано Статут ФГ «Агроземля» згідно якого керівником вказаного підприємства є Кубраков Є.І. та визначено обсяг його повноважень.

10. Разом з тим, перевіркою даних Державного реєстру актів цивільного стану громадян Колегією встановлено, що громадянин Дубограй Микола Павлович має цивільну правоздатність та дієздатність.

11. Скаржник стверджує, що державним реєстратором Щербиною Н.М. не було проведено пошук відомостей у Державному реєстрі прав про речові права на нерухоме майно, обтяження таких прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, а саме: по юридичній особі ФГ «Агроземля» (ЄДРПОУ 42775888).

12. Як вбачається з даних Державного реєстру прав, державним реєстратором Щербиною Н.М. під час розгляду заяви було здійснено пошук заяв в базі даних про реєстрацію заяв та запитів, а також пошуки відомостей за такими ідентифікаторами: об'єктом нерухомого майна – земельна ділянка з кадастровим номером 6321081000:06:000:0077; пошук відомостей за суб'єктом речового права – фізична особа

Дубограй М.П. з зазначенням реєстраційного номеру облікової картки платника податків; пошук відомостей за суб'єктом речового права – фізична особа Дубограй М.П.

13. Згідно з пунктом 21 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 26 жовтня 2011 року № 1141 (далі – Порядок №1141), пошук відомостей у Державному реєстрі прав про речові права на нерухоме майно, обтяження таких прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, здійснюється за одним або кількома ідентифікаторами, передбаченими абзацами другим - четвертим пункту 20 цього Порядку, а також за такими ідентифікаторами: 2) суб'єкт речового права, обтяжувач: для фізичних осіб: прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові; номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі; реєстраційний номер облікової картки платника податків; реквізити документа, що посвідчує особу: серія документа; номер документа; для юридичних осіб: повне найменування юридичної особи; ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ. Під час формування заяви обирається один або декілька із передбачених цим підпунктом параметрів залежно від типу суб'єкта речового права, обтяження.

14. Виходячи з положень вищезазначеного пункту, пошук відомостей здійснюється, зокрема, за суб'єкт речового права. Для фізичних осіб одним із ідентифікаторів є прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові, реєстраційний номер облікової картки платника податків. Як вбачається з даних Державного реєстру прав, на час проведення реєстраційних дій, суб'єктом речового права був Дубограй М.П. Державним реєстратором Щербиною Н.М. під час розгляду заяви було здійснено пошуки відомостей за такими ідентифікаторами: об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права за такими ідентифікаторами: прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові, реєстраційний номер облікової картки платника податків. Отже, державним реєстратором Щербиною Н.М. під час розгляду заяви було здійснено всі необхідні пошуки передбачені пунктами, 20, 21 Порядком №1141.

15. Також скаржник скаржиться на те, що договір оренди не відповідав вимогам чинного законодавства. В обґрунтування своїх вимог зазначає, що в порушення вимог діючого законодавства в договорі оренди, а саме у Розділі 6 «Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду» зазначено, що передача земельної ділянки орендарю здійснюється в строк 5 календарних днів після державної реєстрації цього договору за актом приймання-передачі.

16. Скаржник посилається на статтю 17 Закону України «Про оренду землі» та статтю 125 Земельного кодексу України.

17. Згідно зі статтею 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

18. Відповідно до статті 17 Закону України «Про оренду землі» об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

19. Згідно з частиною п'ятою статті 6 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Таким чином, договір оренди посилається на поняття «державна реєстрація договору», а Земельний кодекс України та Закон України «Про оренду землі» пов'язують виникнення права оренди земельної ділянки і відповідно передачу об'єкта за договором оренди з поняттям «державна реєстрація права оренди», а не «державна реєстрація

договору оренди». Тобто скаргницею наголошується увага на суперечності між взагалі різними, а не тотожними поняттями.

20. Колегією встановлено, що державним реєстратором Щербиною Н.М. відповідно до вимог частини третьої статті 10, статті 18, пункту 1 частини першої статті 27 Закону належним чином було перевірено документи, які подавались для державної реєстрації прав, на відповідність вимогам, встановленим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

21. Враховуючи викладене, Колегія дійшла висновку, що оскаржуване рішення прийнято державним реєстратором Щербиною Н.М. відповідно до вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав.

22. Крім того, Міністерство юстиції України не наділене повноваженнями щодо надання оцінки або ж встановлення факту підробленості документів. При цьому, Колегія здійснює оцінку оскаржуваного рішення та порядку його прийняття на предмет відповідності законодавству, чинного на момент проведення реєстраційної дії.

23. За результатами розгляду скарги колегіально Мін'юст приймає рішення про задоволення скарги або про відмову в її задоволенні з підстав, передбачених Законом (пункт 14 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).

24. Відповідно до пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону Міністерство юстиції України відмовляє в задоволенні скарги, якщо рішення державним реєстратором прийнято відповідно до законодавства.

25. Враховуючи викладене, у задоволенні скарги слід відмовити, оскільки оскаржуване рішення прийнято державним реєстратором Щербиною Н.М. відповідно до законодавства.

Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Головуючий на засіданні Т. Дудін підписано КЕП	Р. Возняк підписано КЕП	М. Смирнова підписано КЕП
О. Павлюк підписано КЕП	Н. Тарасенко виключено зі складу колегії	Секретар Колегії А. Воробйова підписано КЕП

43315529 - Південне МРУ
Міністерства юстиції (м.
Одеса)
№12204/08.3-22 від
06.07.2021
КЕП (Підписання): Возняк Р.
1. 06.07.2021 16:14
58E2D9E7F900307B0400
0000790632003F5E9400

43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІН.ЮСТИЦІЇ (М. ОДЕСА)
№12204/08.3-22 від
06.07.2021
КЕП (Підписання): Дудін Т.
М. 06.07.2021 17:10
5E550CAF66F060130400
0000025D090079A31700

43315529 - Південне МРУ
Міністерства юстиції (м.
Одеса)
№12204/08.3-22 від
06.07.2021
КЕП (Підписання): Смирнова
М. Д. 06.07.2021 14:16
58E2D9E7F900307B0400
0000E0E13000A3A49400

43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІН.ЮСТИЦІЇ (М. ОДЕСА)
№12204/08.3-22 від
06.07.2021
КЕП (Підписання): Воробйова
А. О. 06.07.2021 16:17
58E2D9E7F900307B0400
0000CAA03100DC8A9200

43315529 - Південне МРУ
Міністерства юстиції (м.
Одеса)
№12204/08.3-22 від
06.07.2021
КЕП (Підписання): Павлюк О.
О. 06.07.2021 14:15
58E2D9E7F900307B0400
0000EBE130008F28D00