

11/10-1223



**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ
УКРАЇНИ**

вул. Городацького, 13, м. Київ, 01001
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83
E-mail: themis@minjust.gov.ua
<http://www.minjust.gov.ua>
Код ЄДРПОУ 00015622

29.01.2016 № 2802/1612-0-2-15/19

На № 11/10-1223 від 25.12.2015

Шановний Андрію Юрійовичу!

Міністерство юстиції розглянуло Ваш депутатський запит від 10 грудня 2015 року № 01-01/12-2015, надісланий листом Голови Верховної Ради України Гройсмана В.Б. від 25 грудня 2015 року № 11/10-1223, у тому числі щодо підстав для прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень за № 24982633, та повідомляє.

Необхідно зазначити, що розгляд заяви та прийняття за результатами її розгляду рішення відносно об'єкта нерухомого майна, зазначеного у Вашому депутатському запиті від 10 грудня 2015 року № 01-01/12-2015, надісланому листом Голови Верховної Ради України Гройсмана В.Б. від 25 грудня 2015 року № 11/10-1223, здійснювались відповідно до процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, визначеної Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (у редакції Закону України від 11 лютого 2010 року № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» (зі змінами)) (далі – Закон), Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 (втратив чинність на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») (далі – Порядок), та іншими нормативно-правовими актами, що були прийняті на їх виконання.

Згідно з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) вбачається, що 25 вересня 2015 року уповноваженою особою товариства з обмеженою відповідальністю «Підрядне спеціалізоване ремонтно-будівельне управління № 3. «Київзеленбуд» (далі – уповноважена особа) до Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у місті Києві було подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права – права оренди) на земельну ділянку з кадастровим номером

610123

8000000000:66:134:0005, що розташована за адресою: м. Київ, вул. Воскресенська 2-А (далі – земельна ділянка).

Державним реєстратором прав на нерухоме майно Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у місті Києві [] (далі – державний реєстратор []) вищевказана заява була зареєстрована у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав за реєстраційним № 13481588.

Так, уповноваженою особою для проведення державної реєстрації права оренди на земельну ділянку разом із заявою було подано такі документи:

документ б/н від 15 квітня 2015 року щодо сплати адміністративного збору у сумі 73 гривні 08 копійок;

документ б/н від 15 квітня 2015 року щодо внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав у сумі 120 гривень 00 копійок;

копію паспорта уповноваженої особи;

копію картки платника податків уповноваженої особи;

копію довіреності від 14 квітня 2015 року, виданої директором товариства з обмеженою відповідальністю «Підрядне спеціалізоване ремонтно-будівельне управління № 3 «Київзеленбуд» []

копію виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців від 01 липня 2014 року;

копію статуту товариства з обмеженою відповідальністю «Підрядне спеціалізоване ремонтно-будівельне управління № 3 «Київзеленбуд»;

копію рішення Господарського суду міста Севастополя від 24 березня 2014 року у справі № 919/293/14;

витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 03 квітня 2015 року № НВ-8000167092015.

На підтвердження прийняття заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень за реєстраційним № 13481588 державним реєстратором [] було сформовано картку прийому заяви за № 24746146.

02 жовтня 2015 року державним реєстратором прав на нерухоме майно Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у місті Києві [] (далі – державний реєстратор []) за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень за реєстраційним № 13481588 було прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень за № 24982633.

На підставі згаданого рішення державним реєстратором [] зареєстровано право оренди земельної ділянки (номер запису про інше речове право: 11440307) за товариством з обмеженою відповідальністю «Підрядне спеціалізоване ремонтно-будівельне управління № 3 «Київзеленбуд» строком до 06 квітня 2025 року та як підставу виникнення іншого речового права вказано рішення Господарського суду міста Севастополя від 24 березня 2014 року у справі № 919/293/14, а також сформовано витяг з Державного реєстру прав про реєстрацію іншого речового права за індексним № 44985169.

Відповідно до частин четвертої та сьомої статті 15 Закону державній реєстрації підлягали виключно заявлені права та їх обтяження за умови їх відповідності законодавству і поданим документам.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно проводилась на підставі заяви власника, іншого правонабувача, сторони правочину, за яким виникло право, уповноваженої ними особи або державного кадастрового реєстратора у випадках, передбачених Законом.

Пунктом 2 частини першої статті 4 Закону було встановлено, що право володіння, право користування, право постійного користування та право оренди земельної ділянки підлягають обов'язковій державній реєстрації.

Водночас слід відмітити, що відповідно до частини другої статті 4 Закону право оренди земельної ділянки є похідним речовим правом на нерухоме майно і реєструється після державної реєстрації права власності на таке майно, крім випадків, передбачених статтями 4¹ та 4² Закону.

Згідно з пунктом 4 Порядку державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, що є похідними від права власності, проводилась після державної реєстрації права власності на таке майно відповідно до вимог Порядку, крім випадків, коли державна реєстрація речового права, що є похідним від права власності, проводилась одночасно з державною реєстрацією права власності, а також коли державна реєстрація права власності була проведена до 01 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення.

Так, з даних Державного реєстру прав не вбачається інформації щодо реєстрації права власності на об'єкт нерухомості, а отже, державним реєстратором Коровайко О.С. всупереч вказаним вимогам проведено державну реєстрацію права оренди земельної ділянки (номер запису про інше речове право: 11440307) за товариством з обмеженою відповідальністю «Підрядне спеціалізоване ремонтно-будівельне управління № 3 «Київзеленбуд».

Водночас необхідно зазначити, що відповідно до рішення Господарського суду міста Севастополя від 24 березня 2014 року у справі № 919/293/14, зокрема, вирішено внести зміни до договору на право тимчасового довгострокового користування землею від 06 квітня 2001 року, який зареєстрований Київським міським управлінням земельних ресурсів (запис від 06 квітня 2001 року за № 66-5-00053), та викладено пункт 1.2 ст. 1 договору в іншій редакції, відповідно до якої змінено цільове призначення об'єкта нерухомості. Так, зазначено, що вказана земельна ділянка має цільове призначення «для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу».

У свою чергу відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 03 квітня 2015 року № НВ-8000167092015 земельна ділянка має цільове призначення «підприємств іншої промисловості» з видом використання земельної ділянки «для обслуговування виробничої бази» за категорією земель «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення». Земельна ділянка належить на праві комунальної власності Київській міській раді.

Відповідно до частини першої статті 19 Закону державна реєстрація прав проводилась, зокрема, на підставі договорів, укладених у порядку, встановленому законом, та рішень судів, що набрали законної сили.

Пунктом 36 Порядку було передбачено, що для проведення державної реєстрації речових прав необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення таких прав на нерухоме майно, та інші документи, визначені Порядком.

Для проведення державної реєстрації речового права на нерухоме майно, що є похідним від права власності, одночасно з проведенням державної реєстрації права власності на таке майно заявником подавалися документи, необхідні для проведення державної реєстрації права власності на таке майно та державної реєстрації речового права, що є похідним від нього.

Відповідно до пункту 37 Порядку документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, зокрема, є укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

У свою чергу жодного з документів відповідно до даних Державного реєстру прав та картки прийому заяви за № 24746146 для проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки надано не було.

Пунктом 44 Порядку було передбачено, що державна реєстрація права власності держави чи територіальної громади на земельні ділянки, які сформовані із земель державної чи комунальної власності, проводиться одночасно з державною реєстрацією речового права на таку земельну ділянку, що є похідним від права власності, на підставі рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування.

Таке рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування може бути подане правонабувачем, який у такому випадку є уповноваженою особою власника земельної ділянки, одночасно із заявою про державну реєстрацію речового права, що є похідним від права власності.

Відповідно до частини другої статті 20 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу.

Водночас законодавством передбачено надання земельної ділянки зі зміною її цільового призначення в процесі відведення за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки

Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування (абзац третьої частини першої статті 123 Кодексу).

Слід зазначити, що у такому випадку визначення розпорядника земель, у тому числі уповноваженого на зміну цільового призначення, здійснюється з урахуванням категорії земель, визначеної на момент відведення земельної ділянки.

На виконання вимог частини дванадцятої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» органи державної влади (крім Верховної Ради України) та органи місцевого самоврядування у строк не пізніше п'яти робочих днів після прийняття рішень про затвердження документації із землеустрою і технічної документації з оцінки земель, яка згідно з цією статтею є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надають центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відповідно до їх компетенції засвідчені копії вказаних рішень для внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру.

Таке рішення разом з документами, визначеними пунктом 121 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, є підставою для внесення змін до Державного земельного кадастру щодо цільового призначення земельної ділянки.

Зміст повноважень державного реєстратора прав на нерухоме майно щодо перевірки заявлених прав і поданих документів на відповідність вимогам законодавства було визначено виключно пунктом 1 частини другої статті 9 Закону.

Отже, державним реєстратором [REDACTED] на порушення статей 3, 4, 9, 15, 16, 19 та 24 Закону, а також вимог Порядку розглянуто заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права), зареєстровану 25 вересня 2015 року у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав за реєстраційним № 13481588.

На підставі наведеного листом Міністерства юстиції від 26 січня 2015 року № 2375/1612-0-2-15/19 доручено Головному територіальному управлінню юстиції у місті Києві притягнути до дисциплінарної відповідальності державного реєстратора прав на нерухоме майно Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у місті Києві Коровайко О.С. за порушення законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Також Головному територіальному управлінню юстиції у місті Києві додатково доручено провести службове розслідування відповідно до Порядку проведення службового розслідування стосовно осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 червня 2000 року № 950, за результатами якого направити повідомлення до правоохоронних органів.

Додатково повідомляємо, що відповідно до статті 17 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» реєстраційна справа формується у паперовій формі після відкриття розділу на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі прав та внесення до нього відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав та зберігається протягом всього часу існування об'єкта.

Реєстраційна справа у паперовій формі включає документи, на підставі яких вносилися відомості до Державного реєстру прав, а також інші документи, отримані та сформовані під час проведення державної реєстрації, що розміщуються у порядку їх надходження і нумеруються.

Витребування (вилучення) реєстраційних справ або документів із них здійснюється за рішенням суду.

До реєстраційної справи долучається копія судового рішення про витребування документів, супровідний лист або документ, яким суд уповноважив особу на їх одержання, а також опис вилучених документів.

Вилучені з реєстраційної справи документи надсилаються поштовим відправленням до суду або передаються безпосередньо особі, уповноваженій судом на їх одержання.

Після проведення відповідних процесуальних дій документи, вилучені з реєстраційної справи, підлягають негайному поверненню суб'єкту державної реєстрації, який забезпечує ведення такої реєстраційної справи.

З повагою

Перший заступник Міністра

Наталія СЕВОСТЬЯНОВА