

**РЕЄСТРАЦІЙНА СЛУЖБА
ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ЮСТИЦІЇ У ВІННИЦЬКІЙ ОБЛАСТІ**

ВИТЯГ

з Методичних рекомендацій

**стосовно документів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав на
нерухоме майно та їх обтяжень, схвалених колегією Державної реєстраційної служби України**

11.12.2012 (Протокол №3)

Вінниця — 2013 року

ПРАВО ОРЕНДИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Відповідно до частини першої статті 759 ЦК України за договором найму (оренди) наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк.

Відповідно до частини першої статті 93 ЗК України **право оренди земельної ділянки** – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

1. Документи, що подаються для проведення державної реєстрації права оренди:

- заява встановленої форми, яка визначена наказом Міністерства юстиції України від 17.04.2012 № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- документ, що посвідчує особу заявника (пред'являється), копія надається;
- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав;
- документ про сплату державного мита (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);
- документи, що підтверджують виникнення*, перехід** або припинення права оренди нерухомого майна***;
- у разі подання заяви заінтересованою особою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків (крім випадків, коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);
- у разі подання заяви уповноваженою особою така особа, крім документа, що посвідчує її особу, подає копію документа, що підтверджує її повноваження (див. стор.3);
- у разі подання заяви уповноваженою особою, яка діє від імені фізичної особи, така особа також подає копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє, та копію реєстраційного номера облікової картки платника податку такої фізичної особи. (У разі коли фізична особа через свої релігійні або інші переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України, уповноважена особа подає органи державної реєстрації прав копію документа, що посвідчує особу, яку вона представляє).

2. Додаткові до основного пакету документи:

2.1. Якщо нерухоме майно перебуває в іпотеці або податковій заставі, заявник також подає документ, що підтверджує **факт надання згоди іпотекодержателем або органом державної податкової служби на передачу майна в оренду** або інше визначення юридичної долі нерухомого майна, яке перебуває в іпотеці або податковій заставі.

2.2. Для проведення державної реєстрації права оренди нерухомого майна на підставі договору, відповідно до якого право оренди набувається у зв'язку з настанням або ненастанням певної події, заявник також подає **прав документ, що підтверджує факт настання або ненастання такої події**.

2.3. Для проведення державної реєстрації права оренди на земельну ділянку заявник подає *випис з Державного земельного кадастру про земельну ділянку* (у разі, коли в документі, що посвідчує речове право на земельну ділянку, відсутні відомості про її кадастровий номер).

*** Документами, що підтверджують виникнення права оренди нерухомого майна, є:**

- 1) укладений в установленому законом порядку договір оренди (оренди з викупом) предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;
- 2) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права оренди нерухомого майна. До таких рішень, зокрема, відносяться рішення про визнання правочину дійсним, про визнання права оренди тощо;
- 3) ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди, умови якої передбачають виникнення права оренди у однієї зі сторін;
- 4) інші документи, що підтверджують виникнення права оренди.

**** Документами, що підтверджують перехід права оренди нерухомого майна: є:**

- 1) договір, за яким право оренди відчужується третім особам або нерухоме майно переходить в суборенду до третіх осіб, або інший договір за посередництвом якого змінюється орендар нерухомого майна (наприклад, договір про передачу права оренди як відступного);
- 2) свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- 3) свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат. Якщо відносини оренди передбачають правонаступництво;
- 4) свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати. Відповідно до частини п'ятої статті 93 ЗК України право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом;
- 5) право оренди може переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва у випадку перетворення, об'єднання, приєднання, виділу або поділу юридичних осіб. Документом, який підтверджує перехід права оренди від одного суб'єкта господарювання до іншого може бути:
 - 5.1) у разі злиття, приєднання або перетворення юридичної особи - передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приєднання або перетворення юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі майна, щодо якого встановлено право оренди юридичній особі;
 - 5.2) у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи - розподільчий баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї нової юридичної особи, та документ, що підтверджує факт передачі майна, щодо якого встановлено право оренди юридичній особі;
- 6) право оренди може бути внесено засновником підприємства до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи нерухомого майна. Документ, який підтверджує перехід права оренди до юридичної особи буде акт приймання-передачі об'єкта нерухомого майна, щодо якого у засновника існує право оренди або інший документ, що підтверджує факт передачі права оренди до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду) юридичної особи;
- 7) у разі ліквідації юридичної особи документом, що посвідчує право оренди є ліквідаційний баланс, який затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, що прийняв рішення про ліквідацію юридичної особи, та договір, укладений між такими особами,

про розподіл між ними нерухомого майна та речових прав на нього або рішення відповідного органу щодо подальшого використання такого майна;

8) якщо право оренди переходить від однієї особи до іншої у зв'язку з передачею речових прав на нерухоме майно фізичним та юридичним особам, що вийшли із складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням учасників або органу, уповноваженого на це установчими документами, перехід права оренди, в такому разі, може посвідчуватися рішенням уповноваженого на це установчими документами органу юридичної особи про передачу права оренди фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи, а також документом що підтверджує факт передачі такого майна фізичній або юридичній особі, що вийшла із складу засновників (учасників) юридичної особи;

9) рішення суду за посередництвом якого відбувається перехід права оренди, наприклад рішення про визнання договору оренди дійсним;

10) інші документи, що підтверджують перехід права оренди.

***** Документами, що підтверджують припинення права оренди нерухомого майна, є:**

1) документ, який підтверджує факт настання обставини, з якою умови договору чи закону пов'язують припинення права оренди або договору взагалі, наприклад заява орендодавця про відсутність намірів продовжувати договір оренди після закінчення його строку, доведена до відома орендаря в порядку, встановленому чинним законодавством, договір згідно з яким право власності на об'єкт, який перебуває в оренді переходить до третіх осіб;

2) рішення суду про визнання договору або іншого правочину з якого виникло право оренди недійсним, рішення суду про припинення права оренди, рішення суду про розірвання договору оренди, про вилучення об'єкту нерухомого майна щодо якого існує право оренди тощо;

3) документ, який підтверджує викуп або примусове відчуження земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності, якщо у третіх осіб щодо такого майна існує право оренди, а саме договір купівлі-продажу або договір міни, укладений за участю орендаря об'єкту нерухомого майна або рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені;

4) свідоцтво про смерть фізичної особи або виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємств, яка підтверджує факт ліквідації юридичної особи, якщо оренді відносили не передбачали правонаступництва;

5) договір або інший документ згідно з яким орендар набуває право власності на земельну ділянку щодо якої у нього існує право оренди;

6) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна, який підтверджує факт його знищення;

7) інші документи, що підтверджують припинення права оренди.