



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

14.06.2021

Дніпро

№ 378/7

Про часткове задоволення скарги  
Гончарова Сергія Миколайовича  
за вх. № 11722/05.7 від 17.05.2021

Відповідно до підпункту "г" пункту 2 частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

**НАКАЗУЮ:**

1. Скаргу Гончарова Сергія Миколайовича від 05.05.2021, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 11722/05.7 від 17.05.2021, задовольнити частково шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору прав на нерухоме майно виконавчого комітету Дніпрорудненської міської ради Запорізької області Горпиничу Сергію Сергійовичу строком на 1 (один) місяць (з 22.06.2021 по 22.07.2021), у зв'язку з тим, що рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 57699253 від 16.04.2021 є таким, що прийнято без дотримання вимог пункту четвертого статті 23 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку підстав для зупинення розгляду заяви.

2. Відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) забезпечити направлення копії даного наказу, засвідченого в установленому законодавством порядку, до Запорізької регіональної філії державного підприємства «Національні інформаційні системи» з метою виконання пункту 1 даного наказу.

3. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

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 11.06.2021 за результатами розгляду скарги Гончарова С.М. за вх. № 11722/05.7 від 17.05.2021.

**ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ**  
Начальник управління

*Григорукевич*  
14.06.2021



Іван Легостаєв

*Іван Легостаєв*

0113

**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

11.06.2021 р., 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 О. Золотоноші та інших членів Колегії: О. Сириці, В. Гнатка, Я. Ніколенко, Р. Корнюка, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Гончарова Сергія Миколайовича від 05.05.2021, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 11722/05.7 від 17.05.2021 на рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 57699253 від 16.04.2021, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно виконавчого комітету Дніпрорудненської міської ради Запорізької області Горпиничем Сергієм Сергійовичем,

**РЕКОМЕНДУЄ:**

Скаргу Гончарова Сергія Миколайовича від 05.05.2021, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 11722/05.7 від 17.05.2021, задовольнити частково шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору прав на нерухоме майно виконавчого комітету Дніпрорудненської міської ради Запорізької області Горпиничу Сергію Сергійовичу строком на 1 (один) місяць, у зв'язку з тим, що рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 57699253 від 16.04.2021 є таким, що прийнято без дотримання вимог пункту четвертого статті 23 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку підстав для зупинення розгляду заяви.

**За це рішення проголосувало: «за» – 6; «проти» – 0.**

**Мотиви рішення у скороченому викладенні**

1. Скаржник оскаржує рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 57699253 від 16.04.2021 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно виконавчого комітету Дніпрорудненської міської ради Запорізької області Горпиничем Сергієм Сергійовичем (далі – державний реєстратор Горпинич С.С.).

2. Відповідно до змісту оскаржуваного рішення підставою його прийняття стало встановлення державним реєстратором Горпиничем С.С. відсутності у повному обсязі документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав. Посилання на те, які саме документи мають бути подані додатково в оскаржуваному рішенні відсутні.

3. Дослідивши матеріали скарги Колегія дійшла висновку, що для державної

реєстрації заявленого права скаржник мав подати документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта або відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та міститься в Єдиному реєстрі документів.

4. Колегія звертає увагу, що подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством, є підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав. Проте, слід звернути увагу, що оскаржуване рішення прийняте державним реєстратором Горпиничем С.С. з порушенням норм чинного законодавства щодо змісту рішення, вичерпного та обгрунтованого переліку обставин, що стали передумовою зупинення розгляду заяви, підстав прийняття цього рішення з обов'язковим посиланням на Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон) та інші нормативно-правові акти.

5. Враховуючи вищенаведене, Колегія вважає за необхідне прийняти рішення про часткове задоволення скарги, шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Горпиничу С.С. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

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

1. Скаржник повідомляє, що 12.04.2021 ним подано заяву про державну реєстрацію права власності на житловий будинок, розташований за адресою: Запорізька обл., Василівський р-н., с. Балки, вул. Портова, буд. 19, яку було зареєстровано у базі даних про реєстрацію заяв і запитів Державного реєстру прав за № 45032317. Однак, 16.04.2021 державним реєстратором Горпиничем С.С. було прийнято оскаржуване рішення, у зв'язку з тим, що документи подані не в повному обсязі.

До скарги скаржником додано:

- копію договору купівлі-продажу житлового будинку від посвідченого приватним нотаріусом Дніпроруднівського нотаріального округу Запорізької області Бесараб А.О. та зареєстрованого в реєстрі за . (далі – договір купівлі-продажу житлового будинку);
- копію рішення виконавчого комітету Балківської сільської ради Василівського району Запорізької області «Про факт самовільної забудови в селі Балки по вулиці Портова, буд. 19» .
- копію технічного паспорту на житловий будинок (с. Балки, вул. Портова, 19) від реєстровий . (далі – технічний паспорт на житловий будинок);
- копію заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності) від .
- копію паспорту Гончарова С.М. серія .
- копію акту перевірки Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю у Запорізькій області від 29.02.2012;
- копію витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно від 05.12.2008 № .
- копію іпотечного договору від 21.09.2012, посвідченого приватним нотаріусом Василівського районного нотаріального округу Запорізької області Харченко Ю.Г. та зареєстрованого в реєстрі за № .
- копію витягу про реєстрацію у Державному реєстрі іпотек від 21.09.2012 № .

- копію витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 02.04.2021 №
- копію державного акту на право власності на земельну ділянку серія № від 18.06.2012;
- копію рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 16.04.2021 №

2. Скаржник повідомляє, що до заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень ним було додано всі необхідні документи для проведення державної реєстрації права власності на житловий будинок, визначені Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 за № 1127 (далі – Порядок № 1127). Однак, розгляд заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 45032317 державним реєстратором Горпиничем С.С. було зупинено. При цьому, в оскаржуваному рішенні не зазначено які саме документи повинен надати заявник для відновлення розгляду заяви. Скаржник вважає, що при винесенні оскаржуваного рішення державний реєстратор Горпинич С.С. порушив вимоги Закону, яким передбачено, що рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав повинно містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви.

У зв'язку з цим, скаржник просить провести перевірку правомірності прийняття державним реєстратором Горпиничем С.С. оскаржуваного рішення; скасувати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Горпинича С.С. провести державну реєстрацію права власності скаржника на житловий будинок, розташований за адресою: Запорізька обл., Василівський р-н., с. Балки, вул. Портова, буд. 19.

3. З метою належної перевірки обставин, викладених у скарзі, згідно пункту 9 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, 19.04.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/1915 до виконавчого комітету Дніпрорудненської міської ради Василівського району Запорізької області щодо надання інформації у зв'язку з даною скаргою.

25.05.2021 на електронну адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від державного реєстратора Горпинича С.С. надійшла інформація відносно даної скарги.

В письмових поясненнях державним реєстратором Горпиничем С.С. підтримано позицію прийнятого рішення та зазначено, що при вивченні поданих заявником документів, було встановлено розбіжності в описах об'єкта нерухомого майна, зазначених в договорі купівлі – продажу житлового будинку та технічному паспорті на житловий будинок, а саме: встановлено проведення реконструкції житлового будинку (прибудовано веранду) та наявність самочинно збудованих гаражу і сараю. Тому, з метою отримання декларації на введення об'єкта нерухомого майна в експлуатацію, державним реєстратором Горпиничем С.С. прийнято оскаржуване рішення.

4. Колегією проаналізовано норми діючого законодавства та встановлено наступне.

Частиною другою статті 5 Закону встановлено якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

Державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом, іншими законами України та Порядком № 1127.

Так, пунктами 41 та 43 Порядку № 1127 передбачено, що для державної реєстрації права власності як на новозбудований так і на реконструйований об'єкт нерухомого майна обов'язковим є надання, зокрема, документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, окрім випадку, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

У разі реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримує відомості Єдиного реєстру документів про документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та перевіряє, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі (абзац восьмий пункту 41 та абзац восьмий пункту 43 Порядку № 1127).

Нормами статті 376 Цивільного кодексу України визначено поняття самочинного будівництва. Так, житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього (частина друга статті 376 Цивільного кодексу України).

Правові та організаційні основи містобудівної діяльності визначені Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI (далі – Закон № 3038-VI).

Відповідно до Закону № 3038-VI (в редакції від 19.01.2012) усі об'єкти будівництва за складністю архітектурно-будівельного рішення та/або інженерного обладнання поділяються на I, II, III, IV і V категорії складності.

Категорія складності об'єкта будівництва визначається відповідно до будівельних норм та державних стандартів на підставі класу наслідків (відповідальності) такого об'єкта будівництва.

Віднесення об'єкта будівництва до тієї чи іншої категорії складності здійснюється проектною організацією і замовником будівництва.

Так, відповідно до пункту 9 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 3038-VI було передбачено, що прийняття в експлуатацію збудованих до 31 грудня 2009 року індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт і заяви про прийняття в експлуатацію яких подаються до 31 грудня 2012 року, здійснюється безоплатно інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю за результатами технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж таких об'єктів за наявності документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, протягом 30 днів з дня подання заяви.

Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України було прийнято наказ від 24.06.2011 № 91 «Про затвердження Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж», зареєстрований в Міністерстві юстиції 11.07.2011 за №830/19568 (далі – Порядок № 830/19568), який давав можливість за спрощеною процедурою прийняти в експлуатацію закінчені будівництвом індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, громадські будинки I та II категорій складності, збудовані до 31.12.2009 без дозволу на виконання будівельних робіт, а також визначав механізм проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж.

Згідно з нормами Порядку № 830/19568 прийняття в експлуатацію зазначених об'єктів здійснюється безоплатно Державною архітектурно-будівельною інспекцією України та її територіальними органами за результатами технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж та за наявності документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, на якій розміщений об'єкт, шляхом реєстрації поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації, яка складається за встановленою формою.

Частиною восьмою статті 18 Закону передбачено, що державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

Державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення (пункт 1,2 частини третьої статті 10 Закону).

Статтею 23 Закону визначені підстави для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав. Так, у разі подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством, державним реєстратором може бути зупинено розгляд заяви про державну реєстрацію прав.

При цьому, частиною четвертою наведеної статті, зокрема, передбачено, що рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень повинно містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви.

Крім того, пунктом 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України 21.11.2016 № 3276/5 встановлено, що рішення містить відомості, зокрема, про:

- вичерпний та обґрунтований перелік обставин, які стали передумовою для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій;

- підставу прийняття відповідного рішення з обов'язковим посиланням на Закон та інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до нього.

5. За результатом розгляду скарги, документів, доданих до неї та інформації, що міститься в Державному реєстрі прав, Колегією встановлено наступне.

Оглядом доданих до скарги документів, а саме: технічного паспорту на житловий будинок вбачається, що в 2005 році скаржником самостійно збудовані гараж - літ. Г та сарай - літ. Д, а також до житлового будинку добудовано веранду - літ. а<sup>1</sup>, що

свідчить про проведення реконструкції житлового будинку. Така інформація є відмінною від тієї, що міститься в правостановлюючому документі – договорі купівлі-продажу житлового будинку.

Колегією вбачається, що скаржник не скористався спрощеною процедурою прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом індивідуальних (садибних) житлових будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт до 31.12.2009, що була передбачена Порядком № 830/19568.

Згідно змісту п.п. 1 пункту «б» частини 1 статті 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (в редакції від 01.01.2012) до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, зокрема, належить участь у прийнятті в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів у порядку та у випадках, встановлених законом.

Так, скаржником надано копію рішення виконавчого комітету Балківської сільської ради Василівського району Запорізької області «Про факт самовільної забудови в селі Балки по вулиці Портова, буд. 19» № 16 від 20.03.2012, згідно якого виконавчим комітетом Балківської сільської ради, розглянувши висновок Василівського бюро технічної інвентаризації від 10.10.2011, встановлено факт самовільної забудови в с. Балки по вул. Портова, буд. 19 та вирішено узаконити самовільно побудовані об'єкти нерухомого майна, а саме: веранда - літ. а<sup>1</sup>; гараж - літ. Г; сарай - літ. Д.

При цьому, Колегія звертає увагу на те, що згідно пункту 2 рішення виконавчого комітету Балківської сільської ради № 16 від 20.03.2012, скаржника зобов'язано провести реєстрацію самовільно збудованих будівель, розташованих за адресою: с. Балки, вул. Портова, буд. 19 (веранда - літ. а<sup>1</sup>; гараж - літ. Г; сарай - літ. Д) в РКП «Василівське БТІ». Відповідно до відомостей Реєстру прав власності на нерухоме майно, державна реєстрація права власності на житловий будинок з урахуванням веранди літ. а<sup>1</sup>, гаражу - літ. Г, сараю - літ. Д проведена не була. Відповідно, для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, з урахуванням веранди літ. а<sup>1</sup>, гаражу - літ. Г, сараю - літ. Д скаржником, з огляду на норми пунктів 41 та 43 Порядку № 1127, мав бути наданий державному реєстратору Горпиничу С.С. документ, що відповідно до законодавства підтверджує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Однак, скаржником таких документів надано не було.

Згідно відомостей Державного реєстру прав, після завершення строку, встановленого для усунення обставин, що були підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 45032317 від 12.04.2021, державним реєстратором Горпиничем С.С. 04.06.2021 прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав.

Враховуючи вищевикладене, Колегія дійшла висновку, що скаржником разом із заявою № 45032317 від 12.04.2021 було надано документи для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством, а саме не було надано документ, що відповідно до законодавства підтверджує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта або відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та міститься в Єдиному реєстрі документів.

Проте, Колегія звертає увагу, що державний реєстратор Горпинич С.С. приймаючи оскаржуване рішення порушив вимоги частини 4 статті 23 Закону - в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку підстав для зупинення розгляду заяви та Вимоги до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме

майно, затвержені наказом Міністерства юстиції України 21.11.2016 № 3276/5 - в частині відсутності в оскаржуваному рішенні інформації про підставу його прийняття з посиланням на Закон. Крім того, в оскаржуваному рішенні відсутня інформація про документ, який має подати заявник з метою відновлення розгляду заяви № 45032317 від 12.04.2021.

7. З урахуванням вищезазначеного, Колегія вважає за необхідне частково задовольнити скаргу Гончарова Сергія Миколайовича від 05.05.2021, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 11722/05.7 від 17.05.2021, шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору прав на нерухоме майно виконавчого комітету Дніпрорудненської міської ради Запорізької області Горпиничу Сергію Сергійовичу до Державного реєстру прав строком на 1 (один) місяць.

Олена ЗОЛОТОНОША

*[Handwritten signature]*

Олександр СИРИЦЯ

*[Handwritten signature]*

Яна НІКОЛЕНКО

*[Handwritten signature]*

Вячеслав ГНАТКО

*[Handwritten signature]*

Ростислав КОРНІОК

*[Handwritten signature]*

Людмила ГАЦЕНКО

*[Handwritten signature]*

ЗГІДНО  
ОРИГІНАЛУ



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*