



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

1308/2021

Дніпро

№ 880/7

**Про відмову у задоволенні
скарги Глушенка В.В.
за вх. № 19265/05.7 від 16.07.2021**

Відповідно до 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, Положення про Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 09.01.2020 № 71/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.01.2020 за № 24/34307, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

Відмовити у задоволенні скарги Глушенка В.В., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 19265/05.7 від 16.07.2021, на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Коноваленко А.В. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.07.2021 № 59152674 відповідно до вимог законодавства.

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 12.08.2021 за результатами розгляду скарги Глушенка В.В., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 19265/05.7 від 16.07.2021.

Начальник управління

Грушевський Іван
1308/2021



Іван ЛЕГОСТАЄВ

Ivan Legostaev

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

12.08.2021, 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 І. Легостаєва, та інших членів Колегії:

А. Литвин, Г. Кот, Ю. Мельниченко, О. Сириці (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Глуценка В.В. (далі – скаржник), що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 19265/05.7 від 16.07.2021

на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.07.2021 № 59152674, прийняте державним реєстратором Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Коноваленком А.В. (далі – державний реєстратор Коноваленко А.В.) щодо державної реєстрації права власності на житловий будинок, що розташований за адресою: (далі – житловий будинок),

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Глуценка В.В., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 19265/05.7 від 16.07.2021, на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Коноваленко А.В. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.07.2021 № 59152674 відповідно до вимог законодавства.

За це рішення проголосувало: «за» - 5 «проти» - 0.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Глуценко В.В. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.07.2021 № 59152674, прийняте державним реєстратором Коноваленком А.В. і провести державну реєстрацію прав, перевірити законність реєстрації права власності на житловий будинок за адресою:

за Лисенком А.П.

2. 07.07.2021 державним реєстратором Коноваленком А.В. було прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 59152674, у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Відповідно до пункту 1 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) 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, зокрема, відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах.

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 24 Закону, однією з підстав для відмови в державній реєстрації прав є наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Під час проведення пошуків у Державному реєстрі прав державним реєстратором Коноваленком А.В. був виявлений факт наявності в Реєстрі прав власності на нерухоме майно запису про реєстрацію права власності на житловий будинок за адресою: _____ за особою, відмінною від скаржника.

3. З огляду на вищевикладене, державний реєстратор Коноваленко А.В. прийняв оскаржуване рішення з урахуванням вимог чинного законодавства.

Мотиви рішення у розширеному викладенні

1. Глущенко В.В. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.07.2021 № 59152674, прийняте державним реєстратором Коноваленком А.В. і провести державну реєстрацію прав, перевірити законність реєстрації права власності на житловий будинок за адресою:

за Лисенком Антоном Петровичем.

2. У зв'язку з потребою у належній перевірці 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 (далі – Порядок № 1128), 22.07.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/3055 до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

30.07.2021 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 від державного реєстратора Коноваленка А.В. надійшла запитувана інформація.

3. За результатом розгляду скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, Колегією встановлено наступне.

03.07.2021 Глущенко В.В. подано до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області заяву № 46554191 щодо державної реєстрації права власності на житловий будинок, що розташований за адресою:

До заяви № 46554191 було подано:

- договір купівлі – продажу житлового будинку _____, посвідчений державним нотаріусом Другої Дніпропетровської державної нотаріальної контори Гуніним О.В. за реєстровим _____

- технічний паспорт на житловий будинок _____

_____ виданий ФОП _____

Похвальською В.І.;

- свідоцтво про право власності на земельну ділянку від видане Реєстраційною службою Дніпропетровського міського управління юстиції Дніпропетровської області;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від виданий Реєстраційною службою Дніпропетровського міського управління юстиції Дніпропетровської області;

07.07.2021 державним реєстратором Коноваленком А.В. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 59152674 у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Скаржник не погоджується з оскаржуваним рішенням та вважає його необґрунтованим, протиправним та таким, що підлягає скасуванню.

4. Закон передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (пункт 1 частини першої статті 2 Закону).

Відповідно до частини третьої статті 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Відповідно до частини першої статті 18 Закону державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;

2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;

4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;

5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);

6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Частиною третьою статті 10 Закону встановлено, що державний реєстратор, зокрема, 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, зокрема, відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах.

Згідно з пунктом 12 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127) розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами та їх обтяженнями, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав.

Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор використовує відомості Державного реєстру прав, зокрема його невід'ємної архівної складової частини, а також Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав.

Згідно з даними Державного реєстру прав, право власності на житловий будинок за адресою: _____ зареєстровано _____ за Лисенком А.П. на підставі договору купівлі – продажу _____ за реєстровим _____ посвідченого приватним нотаріусом Дніпропетровського міського нотаріального округу Базилевим С.П., (реєстраційний номер майна в Реєстрі права власності на нерухоме майно _____).

Враховуючи вищевикладене, Колегія дійшла висновку, що з поданих скаргником документів, за результатами розгляду яких державним реєстратором Коноваленком А.В. було прийнято оскаржуване рішення, дійсно вбачаються суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами.

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 24 Закону, однією з підстав для відмови в державній реєстрації прав є наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Поданий представником скаргника під час проведення засідання Колегії лист Комунального підприємства «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» Дніпровської міської ради від 29.07.2021 № 9870 Колегією не може бути прийнято до уваги, адже цей лист отримано скаргником пізніше прийняття оскаржуваного рішення і, відповідно, він не подавався державному реєстратору Коноваленку А.В. та не враховувався під час прийняття оскаржуваного рішення.

5. Колегія зазначає, що вимога скаргника провести перевірку законності реєстрації права власності на житловий будинок за адресою:

_____ за Лисенком А.П. не відповідає вимогам чинного законодавства про державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 3 Закону загальними засадами державної реєстрації прав є внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому цим Законом (частина п'ята статті 12 Закону).

Слід зазначити, що норми статті 37 Закону набрали чинності лише з 01.01.2016 на підставі Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 834-VIII від 26.11.2015.

Відповідно до статті 58 Конституції України, закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи.

Отже, Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) не наділено повноваженнями щодо розгляду скарг на дії або бездіяльність державного реєстратора та суб'єктів державної реєстрації, які вчинені до 01.01.2016 року.

6. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні скарги Глуценка В.В., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 19265/05.7 від 16.07.2021 на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Коноваленко А.В. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.07.2021 № 59152674 відповідно до вимог законодавства.

Іван ЛЕГОСТАЄВ

Ганна КОТ

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

Антоніна ЛИТВИН

Олександр СИРИЦЯ

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ

Голова Колегії



Корній

Ганна Кот