



КОПІЯ

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

29.09.2021

Дніпро

№ 1036/7

**Про часткове задоволення
скарги Нейжмак С.І.
за вх. № 23472/05.7
від 30.08.2021**

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:

1. Скаргу Нейжмак Світлани Іванівни, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 30.08.2021 за вх. № 23472/05.7, задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Полтавцю Дмитру Володимировичу строком на два тижні (з 08.10.2021 по 21.10.2021 включно), у зв'язку з тим, що рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.08.2021 № 59913641 винесено з порушенням вимог абзацу 2 частини другої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» - в частині відсутності в рішенні про відмову в державній реєстрації прав вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття.

2. У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

3. 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.

4. Контроль за виконання цього наказу залишаю за заступником начальника Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) –

начальником Управління забезпечення примусового виконання рішень у Дніпропетровській області.

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 29.09.2021 за результатами розгляду скарги Нейжмак С.І. від 26.08.2021, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 23472/05.7 від 30.08.2021.

В.о. начальника управління

Олександр БІЛЬЧУК



Гуровнішні матеріали
29.09.2021



Реша КОСТИК

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

29.09.2021, 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 О. Золотоноші, та інших членів Колегії: Я. Ніколенко, В. Гнатка, Р. Корнюка, Ю. Котик, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Нейжмак С.І., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 30.08.2021 за вх. № 23472/05.7

на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.08.2021 № 59913641 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Полтавцем Д.В. (далі – державний реєстратор Полтавець Д.В.) щодо державної реєстрації права власності на житловий будинок, що розташований за адресою:

РЕКОМЕНДУЄ:

Скаргу Нейжмак С.І. за вх. № 23472/05.7 від 30.08.2021, задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Полтавцю Дмитру Володимировичу строком на два тижні (з 08.10.2021 по 21.10.2021 включно), у зв'язку з тим, що рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.08.2021 № 59913641 винесено з порушенням вимог абзацу 2 частини другої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» - в частині відсутності в рішенні про відмову в державній реєстрації прав вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття.

У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

За це рішення проголосувало: «за» - 6 «проти» - 0.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Нейжмак С.І. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.08.2021 № 59913641, прийняте державним реєстратором Полтавцем Д.В. і провести державну реєстрацію прав, тимчасово заблокувати доступ державному реєстратору Полтавцю Д.В. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

2. 18.08.2021 державним реєстратором Полтавцем Д.В. винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 59913641 з посиланням у рішенні на те, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або

припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження. Державним реєстратором зазначено, що відповідно до відомостей Державного реєстру прав у заяві № 44891335 наявний акт ТОВ Запоріжського міжміського бюро технічної інвентаризації (далі – ТОВ ЗМБТІ) від 22.03.2021 згідно якого житловий будинок літ. В знесено. Крім того, відповідно до технічної інвентаризації ЗМБТІ від 22.03.2021 на земельній ділянці наявний житловий будинок літ. Ж, натомість заявником надано технічний паспорт від 01.06.2021,

відповідно до якого цей самий житловий будинок літ. Ж зазначений під літерою В, який раніше знесено.

3. Відповідно до пункту 54 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127) для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що створюється шляхом поділу або об'єднання, подається, зокрема, технічний паспорт на новостворений об'єкт нерухомого майна.

Колегія зазначає, що Нейжмак С.І. було заявлено право власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, а саме на житловий будинок за новою адресою: , а отже відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127, не заборонено будь – яку літерацію в технічному паспорті в межах новоствореного об'єкту.

4. Державний реєстратор Полтавець Д.В. зазначив в оскаржуваному рішенні про те, що не було надано договір про поділ нерухомого майна.

Відповідно до пункту 56 Порядку № 1127 для державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що створюється шляхом поділу, виділу в натурі частки майна, що перебуває у спільній власності, та має наслідком припинення права спільної власності для усіх або одного із співвласників, подається договір про поділ спільного майна, договір про виділ у натурі частки із спільного майна або відповідне рішення суду.

5. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачено зупинення розгляду заяви при поданні документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством.

6. Колегією шляхом аналізу відомостей Державного реєстру прав та доданих до заяви № 47283346 документів встановлено, що у порушення вищезазначених норм законодавства державним реєстратором Полтавцем Д.В. прийнято оскаржуване рішення без зупинення розгляду заяви, для надання можливості подання скаржником відповідного документа.

7. Враховуючи вищенаведене, Колегія вважає за необхідне прийняти рішення про часткове задоволення скарги, шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Полтавцю Д.В. до Державного реєстру прав.

Мотиви рішення у розширеному викладенні

1. Нейжмак С.І. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.08.2021 № 59913641, прийняте державним реєстратором Полтавцем Д.В., і провести державну реєстрацію прав, тимчасово заблокувати доступ державному реєстратору Полтавцю Д.В. до Державного реєстру прав.

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), 01.09.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/3560 до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

03.09.2021 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 Полтавця Д.В. надійшла запитувана інформація.

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

14.04.2021 Нейжмак С.І. було подано заяву № 45080582 для проведення державної реєстрації права власності на 3/10 частини домоволодіння, що розташоване за адресою:

..... (далі – домоволодіння). У якості доданих до заяви документів у Державному реєстрі прав містяться: договір купівлі – продажу від, посвідчений шостою Запорізькою державною нотаріальною конторою за реєстровим, акт від 22.03.2021, виданий ТОВ ЗМБТІ; технічний паспорт від 22.03.2021, виданий ТОВ ЗМБТІ. Відповідно до означених документів 3/10 частини домоволодіння належать Нейжмак С.І.

У відповідності до технічного паспорта на будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами від 22.03.2021, виданого ТОВ ЗМБТІ, 3/10 частини домоволодіння має такий склад: житловий будинок літ. Ж загальною площею - 28,7 кв.м., прибудова Ж¹, Ж², вбиральня літ. С, сарай літ. Т, погріб ПГ¹, душ літ У. Відповідно до матеріалів технічної інвентаризації означені будівлі до самочинно збудованих не належать.

За результатами розгляду заяви № 45080582 було проведено державну реєстрацію права власності на 3/10 частини домоволодіння за Нейжмак С.І.

01.07.2021 між Нейжмак С.І. та Мітяєвим Л.В. було укладено договір про намір поділу домоволодіння, що є спільною частковою власністю, який посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Салтан В.В. за реєстровим № 2382.

12.08.2021 Нейжмак С.І. подано до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області заяву № 47283346 щодо державної реєстрації права власності на житловий будинок, що розташований за адресою:

До заяви № 47283346 було подано:

- наказ про зміну адреси об'єктам нерухомого майна, утвореним в процесі поділу від, виданий Департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської ради;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.04.2021 № 253356290, виданий Департаментом реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області;

- технічний паспорт від (.....), виданий ТОВ «Центр надання послуг» (далі – технічний паспорт від (.....));

- висновок щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна від (.....), виданий ТОВ «Центр надання послуг».

18.08.2021 державним реєстратором Полтавцем Д.В. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 59913641 у зв'язку з тим, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

Скаржник не погоджується з оскаржуваним рішенням та вважає його необґрунтованим та незаконним.

4. Пунктом 12 Порядку № 1127 встановлено, що 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.

Також статтями 10, 18 Закону встановлено, що державний реєстратор 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.

Розглянувши у сукупності подані документи державним реєстратором Полтавцем Д.В. було встановлено, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, зазначивши, що відповідно до відомостей Державного реєстру прав у заяві № 44891335 наявний акт ТОВ ЗМБТІ від 22.03.2021, згідно якого житловий будинок літ. В загальною площею 19,6 м² знесено.

При цьому слід зазначити, що оглянувши відомості Державного реєстру прав Колегією було встановлено, що заява № 44891335 не містить вищезазначеного акту ТОВ ЗМБТІ від 22.03.2021.

Крім того, державним реєстратором Полтавцем Д.В. у рішенні № 59913641 було зазначено, що відповідно до технічної інвентаризації, проведеної Запорізьким міжміським бюро технічної інвентаризації від 22.03.2021 на земельній ділянці наявний житловий будинок за літ. Ж, а скаржником надано технічний паспорт від 01.06.2021, відповідно до якого цей самий житловий будинок літ. Ж зазначено під літ В., який раніше було знесено. Таким чином, наявні суперечності в зазначені літери житлового будинку, що виділяється та його площі, оскільки площа знесеного будинку літ. В була – 19,6 кв.м, а фактично виділяють відмінний будинок літ. Ж з площею 28,7 кв.м.

Відповідно до пункту 2.5 Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України, від 18.06.2007 № 55 та зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 06.07.2007 за № 774/14041 (далі – Інструкція), при підготовці документів про поділ нерухомого майна суб'єкти господарювання, зокрема, уточнюють кількість основних будинків і допоміжних будівель, що входять до складу об'єкта нерухомого майна, виявляють і вносять до матеріалів технічної інвентаризації поточні зміни в будинках, будівлях, спорудах.

Після цього готується Висновок щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна, який містить, зокрема, повну технічну характеристику об'єкта нерухомого майна (пункт 2.6 Інструкції)

Згідно даних Висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна, виданого ТОВ «Центр надання послуг», Нейжмак С.В. за фактичним користуванням було виділено житловий будинок літ В з прибудовами, загальною площею 28,7 кв.м, житловою площею 18,5 кв.м, сарай літ. Т, погріб під літ. Т пг1, вбиральня літ. С, душ літ У, паркан № 8 водопровід № 4, хвітка № 9, замощення ІІІ.

У свою чергу, також слід зазначити, що відповідно до пункту 54 Порядку № 1127 для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що створюється шляхом поділу або об'єднання, подаються:

документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його поділу або об'єднання (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (крім випадків, коли об'єкт нерухомого майна створюється шляхом поділу або об'єднання без проведення будівельних робіт, що відповідно до законодавства потребують отримання дозволу на їх проведення);

технічний паспорт на новостворений об'єкт нерухомого майна;

документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

За бажанням заявника у разі зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна для державної реєстрації права власності на такий об'єкт може бути подано технічний паспорт, що містить актуальні відомості про технічні характеристики об'єкта, незалежно від наявності таких відомостей в документах, що подаються для відповідної реєстрації (пункт 58 Порядку № 1127).

Також, Колегія зазначає, що Нейжмак С.І. було заявлено право власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, а саме на житловий будинок за новою адресою:

..., а отже відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127, не заборонено будь – яку літерацію в технічному паспорті в межах новоствореного об'єкту.

5. Крім того, Колегія зазначає, що державний реєстратор Полтавець Д.В. в рішенні про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень №59913641 від 18.08.2021 не вказав на документ, його найменування, форму та зміст, передбачений чинним законодавством у сфері державної реєстрації, який мав подати заявник в процедурі державної реєстрації та усунення встановлених розбіжностей у технічних характеристиках об'єкта нерухомого майна.

Враховуючи вищезазначене, державний реєстратор Полтавець В.Д., у порушення абзацу 2 частини другої статті 24 Закону, вичерпного переліку підстав для відмови в державній реєстрації прав у оскаржуваному рішенні не вказав.

6. Щодо посилання державного реєстратора Полтавця Д.В. в оскаржуваному рішенні на те, що скаргником не було надано договір про поділ нерухомого майна зазначаємо.

Пунктом 56 Порядку № 1127 встановлено, що для державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що створюється шляхом поділу, виділу в натурі частки майна, що перебуває у спільній власності, та має наслідком припинення права

спільної власності для усіх або одного із співвласників, подається договір про поділ спільного майна, договір про виділ у натурі частки із спільного майна або відповідне рішення; документи, передбачені пунктом 54 цього Порядку, крім документа, що посвідчує право власності на нерухоме майно до його поділу або виділу в натурі частки.

Подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством, є підставою для зупинення розгляду заяви (пункт 1 частини першої, частина друга статті 23 Закону).

Колегією шляхом аналізу відомостей Державного реєстру прав та доданих до заяви № 47283346 документів встановлено, що у порушення вищезазначених норм законодавства державним реєстратором Полтавцем Д.В. прийнято оскаржуване рішення без зупинення розгляду заяви для надання можливості подання скаржником відповідного документа.

При цьому Колегією також встановлено, що 28.07.2021 суб'єктом Мітяєвим Л.В. було подано заяву № 43291586 для проведення державної реєстрації права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна утворений в процесі поділу, а саме на житловий будинок за адресою:

..... У якості доданих до заяви документів у Державному реєстрі прав містяться, зокрема, договір про намір поділу домоволодіння, що є спільною частковою власністю Мітяєва Л.В. та Нейжмак С.І.

6. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує скаргу Нейжмак С.І., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 23472/05.7 від 30.08.2021 задовольнити шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Полтавцю Д.В. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на два тижні (з 08.10.2021 по 21.10.2021 включно), у зв'язку з тим, що рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.08.2021 № 59913641 винесено з порушенням вимог абзацу 2 частини другої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» - в частині відсутності в рішенні про відмову в державній реєстрації прав вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття. У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

Олена ЗОЛОТОНОША

Яна НІКОЛЕНКО

Вячеслав ГНАТКО

Ростислав КОРНЮК

Юлія КОТИК

Людмила ГАЦЕНКО



Суб'єктивна оцінка



Світлана КОТИК