



КОПІЯ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро)

НАКАЗ

01.10.2021

Дніпро

№ 1042/7

Про часткове задоволення скарги
Степненської сільської ради
Запорізького району Запорізької
області за вх. № 22464/05.7 від 19.08.2021

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 Степненської сільської ради Запорізького району Запорізької області від 16.08.2021 № 02-01-16/1108, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 22464/05.7 від 19.08.2021 задовольнити частково.

2. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 № 59649814, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Александровою Ю.О. щодо земельної ділянки з кадастровим № 2322188601:05:001:0272.

3. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 № 59651691, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Білай О.П. щодо земельної ділянки з кадастровим № 2322188601:05:001:0143.

4. Провести державну реєстрацію права власності на земельні ділянки з кадастровими №№ 2322188601:05:001:0272, 2322188601:05:001:0143 за Степненською сільською радою Запорізького району Запорізької області.

5. У задоволенні інших вимог відмовити.

6. Виконання пунктів 2, 3, 4 наказу покласти на відділ 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).

7. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за начальником Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро).

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 Степенської сільської ради Запорізького району Запорізької області від 16.08.2021 № 02-01-16/1108, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 22464/05.7 від 19.08.2021.

В.о.начальника управління

Олександр БІЛЬЧУК



Суб'єктом не є
01.10.2021



Сема РОТЧУК

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: Ю.Котик, Я.Ніколенко, Р.Корнюка, В.Гнатка, Л.Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Степенської сільської ради Запорізького району Запорізької області від 16.08.2021 № 02-01-16/1108, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 22464/05.7 від 19.08.2021 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 №№ 59649814, 59649452, 59655100, 59649583, 59647497, 59651281, 59651691, винесені державними реєстраторами прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради (далі – державний реєстратор) Александровою Ю.О. та Білай О.П. стосовно земельних ділянок з кадастровими №№ 2322188601:05:001:0272, 2322186801:03:002:0100, 2322186803:04:001:0220, 2322186801:03:001:0254, 2322186801:03:001:0255, 2322186803:04:002:0609, 2322188601:05:001:0143.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Степенської сільської ради Запорізького району Запорізької області від 16.08.2021 № 02-01-16/1108, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 22464/05.7 від 19.08.2021 задовольнити частково.

2. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 № 59649814, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Александровою Ю.О. щодо земельної ділянки з кадастровим № 2322188601:05:001:0272.

3. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 № 59651691, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Білай О.П. щодо земельної ділянки з кадастровим № 2322188601:05:001:0143.

4. Провести державну реєстрацію права власності на земельні ділянки з кадастровими №№ 2322188601:05:001:0272, 2322188601:05:001:0143 за Степенською сільською радою Запорізького району Запорізької області.

5. У задоволенні інших вимог відмовити.

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

Мотиви рішення у скороченому викладенні:

1. Скаржник просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 №№ 59649814, 59649452, 59655100, 59649583, 59647497, 59651281, 59651691, прийняті державними реєстраторами прав на

нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Александровою Ю.О. та Білай О.П. стосовно земельних ділянок з кадастровими №№ 2322188601:05:001:0272, 2322186801:03:002:0100, 2322186803:04:001:0220, 2322186801:03:001:0254, 2322186801:03:001:0255, 2322186803:04:002:0609, 2322188601:05:001:0143.

2. Жодних документів для державної реєстрації прав скаржником не було подано, однак, в картках прийому заяв зазначено посилання на Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 № 5245-VI (далі – Закон № 5245-VI).

3. Державними реєстраторами Александровою Ю.О. та Білай О.П. винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень, в яких зазначено, що встановлені наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями. Державними реєстраторами зазначено, що заяви були подані на підставі Закону № 5245-VI, згідно якого виникає право комунальної власності на заявлені земельні ділянки, а відомості Державного земельного кадастру містять інформацію про зареєстровані права Наталівської сільської ради та Степненської сільської ради на підставі інших правовстановлюючих документів.

4. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон) визначено, зокрема, що під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи.

5. Пунктом 40 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127) встановлено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених статтею 27 Закону та Порядком № 1127.

6. Колегією встановлено, що скаржником для державної реєстрації прав на земельні ділянки з кадастровими №№ 2322186801:03:002:0100, 2322186803:04:001:0220, 2322186801:03:001:0254, 2322186801:03:001:0255, 2322186803:04:002:0609 не було подано документи, що встановлюють набуття речових прав на відповідні земельні ділянки Степненською сільською радою Запорізького району Запорізької області.

7. Статтею 29 Закону визначено, що державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, набутих та оформлених в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться без подання заявником документа, на підставі якого набуто речове право, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі.

8. Оскільки, державна реєстрація права власності на земельні ділянки з кадастровими №№ 2322188601:05:001:0272, 2322188601:05:001:0143 за Степненською сільською радою (05383342) проведено відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, підстави для відмови у державній реєстрації прав на відповідні земельні ділянки відсутні, а рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 № 59649814, прийняте державним реєстратором Александровою Ю.О., та рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 № 59651691, прийняте державним реєстратором Білай О.П., підлягають скасуванню.

9. У зв'язку з вищевикладеним, скарга підлягає частковому задоволенню.

Мотиви рішення у розширеному викладенні:

1. Скаржник просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 №№ 59649814, 59649452, 59655100, 59649583, 59647497, 59651281, 59651691, винесені державними реєстраторами прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Александровою Ю.О. та Білай О.П. стосовно земельних ділянок з кадастровими №№ 2322188601:05:001:0272, 2322186801:03:002:0100, 2322186803:04:001:0220, 2322186801:03:001:0254, 2322186801:03:001:0255, 2322186803:04:002:0609, 2322188601:05:001:0143.

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, 25.08.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/3474 до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради 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 надійшли пояснення державних реєстраторів.

3. За результатом розгляду вказаної скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), Колегією встановлено наступне.

Любименком Вячеславом Михайловичем, в інтересах Степненської сільської ради Запорізького району Запорізької області, 30.07.2021 до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради подано заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) № 47053595, 47052957, 47052734, 47054102, 47054365, 47052915, 47053332 для реєстрації виникнення права комунальної власності на земельні ділянки з кадастровими №№ 2322188601:05:001:0272, 2322186801:03:002:0100, 2322186803:04:001:0220, 2322186801:03:001:0254, 2322186801:03:001:0255, 2322186803:04:002:0609, 2322188601:05:001:0143.

Жодних документів до заяв заявником не було подано, однак, в картках прийому заяв зазначено посилання на Закон № 5245-VI.

4. Державними реєстраторами Александровою Ю.О. та Білай О.П. за результатом розгляду поданих заяв винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 №№ 59649814, 59649452, 59655100, 59649583, 59647497, 59651281, 59651691 та встановлено наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями. Державними реєстраторами зазначено, що заяви були подані на підставі Закону № 5245-VI, згідно якого виникає право комунальної власності на заявлені земельні ділянки, а відомості Державного земельного кадастру містять інформацію містять інформацію про зареєстровані права Наталівської сільської ради та Степненської сільської ради на підставі інших правовстановлюючих документів.

5. З відомостей сформованих під час державної реєстрації прав з Державного земельного кадастру встановлено, що право власності на земельні ділянки з кадастровими №№ 2322186801:03:002:0100, 2322186803:04:001:0220,

2322186801:03:001:0254, 2322186801:03:001:0255, 2322186803:04:002:0609 зареєстровано за Наталівською сільською радою (25478984).

Відомості містять інформацію про документи, що посвідчують право на земельні ділянки:

- на земельну ділянку з кадастровим № 2322186801:03:002:0100 зазначено підставу для виникнення права: «цивільно-правовий договір»;
- на земельну ділянку з кадастровим № 2322186803:04:001:0220 зазначено підставу для виникнення права: «державний акт»;
- на земельну ділянку з кадастровим № 2322186801:03:001:0254 зазначено підставу для виникнення права: «державний акт І-ЗП № 001556, зареєстрований за № 716 від 03.10.1997»;
- на земельну ділянку з кадастровим № 2322186801:03:001:0255 зазначено підставу для виникнення права: «державний акт І-ЗП № 001556, зареєстрований за № 716 від 03.10.1997»;
- на земельну ділянку з кадастровим № 2322186803:04:002:0609 зазначено підставу для виникнення права: «державний акт І-ЗП № 001556, зареєстрований за № 716 від 03.10.1997».

Також, з відомостей сформованих під час державної реєстрації прав з Державного земельного кадастру встановлено, що право власності на земельні ділянки з кадастровими №№ 2322188601:05:001:0272, 2322188601:05:001:0143 зареєстровано за Степенською сільською радою (05383342).

Відомості містять інформацію про документи, що посвідчують право на земельні ділянки:

- на земельну ділянку з кадастровим № 2322188601:05:001:0272 зазначено підставу для виникнення права: «державний акт І-ЗП № 001557 від 03.10.1997»;
- на земельну ділянку з кадастровим № 2322188601:05:001:0143 зазначено підставу для виникнення права: «державний акт І-ЗП № 001557 від 03.10.1997».

6. На адресу Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області міжрегіональним управлінням юстиції направлено лист з проханням надати інформацію та копії документів необхідних для проведення державної реєстрації прав, а саме, документів, що посвідчують право на земельні ділянки, зазначені в витягах з Державного земельного кадастру.

Листом Управління у Запорізькому районі Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області від 22.09.2021 № 8-17-0.18.1-297/37-21 повідомлено, що в архіві запитувані документи не обліковуються та не зберігаються.

7. Скаржником до скарги було додано копії державного акта на право постійного користування землею І-ЗП № 001556, зареєстрованого в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за № 716 від 03.10.1997, та державного акта на право постійного користування землею І-ЗП № 001557, зареєстрованого в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за № 714 від 03.10.1997.

Відповідними державними актами на підставі рішення Запорізької районної Ради народних депутатів від 04.04.1997 № 6 надавалась земельні ділянки площею 0,12 га та 0,53 га в постійне користування Новоолександрівському роздрібно-торгівельному підприємству.

8. Пунктом 4 частини третьої статті 10 Закону визначено, зокрема, що під час проведення реєстраційних дій державний реєстратор обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи.

9. Державний реєстратор відмовляє в державній реєстрації прав, зокрема, на підставі: подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження; наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями (пункти 4, 5 частини третьої статті 24 Закону).

10. Законом № 5245-VI визначено, зокрема, що до земель комунальної власності відповідних територіальних громад належать:

а) земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах "а" і "б" пункту 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 5245-VI.

Також, Законом № 5245-VI статтю 117 Земельного кодексу України викладено в новій редакції відносно передачі земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність.

11. В скарзі зазначено, що відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 № 713-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Запорізької області» (далі – розпорядження № 713-р) Наталівська та Степненська сільські ради об'єднались в Степненську територіальну громаду, в особі Степненської сільської ради.

Розпорядження № 713-р винесено відповідно до абзацу першого пункту 7-1 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Пунктом 6-1 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначено, що сформована територіальна громада є правонаступником усього майна, прав та обов'язків розформованої територіальної громади з урахуванням особливостей, визначених підпунктами 5 і 6 пункту 6-1 розділу V «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

... Якщо територія розформованої територіальної громади включена до територій кількох сформованих територіальних громад, кожна з цих громад стає правонаступником належних розформованій територіальній громаді: нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок, розташованих на території сформованої територіальної громади.

12. Пунктом 40 Порядку № 1127 встановлено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених статтею 27 Закону та Порядком № 1127.

Пунктом 49 Порядку № 1127 визначено, що для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи подається, зокрема, передавальний акт, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про злиття, приспінання або перетворення юридичної особи (у разі злиття, приспінання або перетворення юридичної особи).

13. Колегією встановлено, що скаржником для державної реєстрації прав на земельні ділянки з кадастровими №№ 2322186801:03:002:0100, 2322186803:04:001:0220, 2322186801:03:001:0254, 2322186801:03:001:0255,

2322186803:04:002:0609 не було подано документи, що встановлюють набуття речових прав на відповідні земельні ділянки.

14. Частинами першою та третьою статті 29 Закону встановлено, що Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови наявності відповідних відомостей в Державному земельному кадастрі.


Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, набутих та оформлених в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться без подання заявником документа, на підставі якого набуто речове право, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі, у тому числі перенесеної із Державного реєстру земель, документів, що відповідно до законодавства, яке діяло до 1 січня 2013 року, посвідчували право власності або право користування землею (земельними ділянками), а також книг записів (реєстрації) таких документів.

15. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації (частина третя статті 3 Закону).

Державна реєстрація прав на земельні ділянки, речові права на які набуто до 1 січня 2013 р., проводиться у порядку, передбаченому статтею 29 Закону (пункт 81-1 Порядку № 1127).

16. Отже, Колегією встановлено, що оскільки, державна реєстрація права власності на земельні ділянки з кадастровими №№ 2322188601:05:001:0272, 2322188601:05:001:0143 за Степненською сільською радою (05383342) проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, підстави для відмови у державній реєстрації прав на відповідні земельні ділянки відсутні, а рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 № 59649814, прийняте державним реєстратором Александровою Ю.О., та рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 04.08.2021 № 59651691, прийняте державним реєстратором Білай О.П., підлягають скасуванню.

17. У зв'язку з вищевикладеним скарга Степненської сільської ради Запорізького району Запорізької області підлягає частковому задоволенню.

Олена ЗОЛОТОНОША _____ 

Вячеслав ГНАТКО _____ 

Яна НІКОЛЕНКО _____ 

Юлія КОТИК _____ 

Ростислав КОРНЮК _____ 

Людмила ГАЦЕНКО _____ 