



КОПІЯ

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

06.12.2021

Дніпро

№ 1240/7

Про задоволення  
скарги Шеянова Д.В.,  
в інтересах якого діє  
адвокат Маркова М.В.  
за вх. № 2034/05.7/01 від 22.10.2021

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 Шеянова Дмитра Вікторовича, в інтересах якого діє адвокат Маркова Марія Вадимівна, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 22.10.2021 за вх. № 2034/05/01 задовольнити у повному обсязі.

2. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 27.07.2021 № 59500301, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Александровою Ю.О. та провести державну реєстрацію права власності на квартиру, що розташована за адресою:

.....  
за Шеяновим Дмитром Вікторовичем.

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 виконання пункту 2 даного наказу.

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за першим заступником начальника 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.

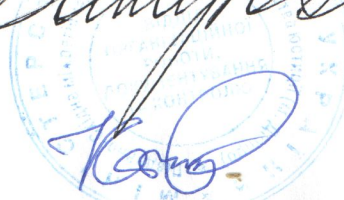
Підстава: висновок Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 01.12.2021 за результатами розгляду скарги Шеянова Д.В., в інтересах якого діє адвокат Маркова М.В., що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 22.10.2021 за вх. № 2034/05.7/01.

В.о. начальника управління

Ольга ЗАХАРОВА

ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ

Головний секретар  
06.12.2021



Ольга ЗАХАРОВА

**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

01.12.2021, 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: О. Сириці, Я. Ніколенко, Р. Корнюка, Ю. Мельниченка, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Шеянова Дмитра Вікторовича, в інтересах якого діє адвокат Маркова Марія Вадимівна (далі – скаржник), що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 22.10.2021 за вх. № 2034/05.7/01

на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 27.07.2021 № 59500301 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Александровою Юлією Олександрівною (далі – державний реєстратор Александрова Ю.О.) щодо державної реєстрації права власності на квартиру, що розташована за адресою:  
(далі – квартира),

**РЕКОМЕНДУЄ:**

1. Скаргу Шеянова Дмитра Вікторовича, в інтересах якого діє адвокат Маркова Марія Вадимівна, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 22.10.2021 за вх. № 2034/05.7/01 задовольнити у повному обсязі.

2. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 27.07.2021 № 59500301, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Александровою Ю.О. та провести державну реєстрацію права власності на квартиру, що розташована за адресою:  
за Шеяновим

Дмитром Вікторовичем.

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

**Мотиви рішення у стислому викладенні:**

1. Скаржник просить провести перевірку правомірності прийняття оскаржуваного рішення, скасувати оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Александровою Ю.О., та провести державну реєстрацію прав на квартиру.

2. Під час розгляду заяви № 45428860 державним реєстратором Александровою Ю.О. було прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень та направлено запит від 27.07.2021 за вих. № 337 до КП «Якимівське архітектурно-інвентаризаційне бюро», що проводило державну реєстрацію прав на нерухоме майно до 01.01.2013.

27.07.2021 державним реєстратором Александровою Ю.О. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 59500301, у якому зазначено, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, а саме у Реєстрі прав власності на нерухоме майно (далі – Реєстр прав власності) відомості про зареєстроване право власності на квартиру відсутні, а відповідно до наданої інформації КП «Якимівське архітектурно-інвентаризаційне бюро» право власності на квартиру зареєстровано по ½ за Олешком Олександром Андрійовичем та Олешко Оленою Іванівною.

3. На адресу Комунального підприємства «Якимівське архітектурно – інвентаризаційне бюро» Якимівської селищної ради Запорізької області міжрегіональним управлінням юстиції направлено лист від 22.11.2021 за вх. № 05.7-64/4801 з проханням надати інформацію щодо наявності в матеріалах інвентаризаційної справи відомостей про реєстрацію права власності на вищезазначену квартиру за Олешком Олександром Андрійовичем та Олешко Оленою Іванівною, а також відомостей про внесення відповідного запису до Реєстру прав власності.

Відповідно до відомостей, що надані КП «Якимівське архітектурно – інвентаризаційне бюро», право власності на квартиру зареєстровано по ½ за Олешком Олександром Андрійовичем та Олешко Оленою Іванівною на підставі договору купівлі-продажу від 11.05.2007, посвідченого Якимівською державною нотаріальною конторою, за реєстровим № 18.05.2007 та надано копію витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно № 18.05.2007.

До того ж факт реєстрації права власності за Олешком Олександром Андрійовичем та Олешко Оленою Іванівною встановлено рішенням апеляційного суду Запорізької області від 01.06.2011 у справі № 22-2445/2011.

4. Статтею 129<sup>1</sup> Конституції України передбачено, що суд ухвалює рішення іменем України. Судове рішення є обов'язковим до виконання.

5. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує задовольнити скаргу.

### Мотиви рішення у розширеному викладенні

1. Скажник просить провести перевірку правомірності прийняття оскаржуваного рішення, скасувати оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Александровою Ю.О., та провести державну реєстрацію прав на квартиру.

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), 27.10.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/4470 до Департаменту реєстраційних послуг

Запорізької міської ради Запорізької області щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

02.11.2021 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 Александрової Ю.О. надійшла запитувана інформація.

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

05.05.2021 скаржником подано до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області заяву № 45428860 щодо державної реєстрації права власності на квартиру.

До заяви № 45428860 було подано:

- рішення Апеляційного суду Запорізької області від 01.06.2011 у справі № 22-2445/2011;

- ухвала Апеляційного суду Запорізької області від 12.10.2011 у справі № 22-2445/2010;

- технічний паспорт на квартиру від 18.09.2001, виданий Комунальним підприємством «Якимівське бюро технічної інвентаризації»;

- рішення Апеляційного суду Запорізької області від 01.04.2011 у справі № 22-2445/2011 (далі – судові рішення);

- договір купівлі-продажу квартири від 11.09.2001, зареєстрований Якимівською міжрегіональною універсальною товарною біржою за реєстровим .

- пояснення Шеянова Д.В.

27.07.2021 державним реєстратором Александровою Ю.О. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 59500301, у зв'язку з наявністю суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

4. Згідно пункту 2 частини 3 статті 10 Закону, 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.

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 24 Закону державний реєстратор відмовляє у державній реєстрації прав та їх обтяжень, якщо, зокрема, наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Із зазначеним рішенням скаржник не згоден та вважає, що державним реєстратором Александровою Ю.О. не було проведено всебічну, повну та об'єктивну перевірку документів на наявність підстав для проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень.

5. Відповідно до частини другої статті 18 Закону перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до статті 27 Закону державна реєстрація права власності проводиться, зокрема, на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності.

Пунктом 67 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 передбачено, що для державної реєстрації права власності у разі витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння на підставі рішення суду подаються необхідні для відповідної реєстрації документи, передбачені статтею 27 Закону та цим Порядком, що підтверджують право власності на нерухоме майно належного власника.

6. Відповідно до частини третьої статті 10 Закону 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: під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Згідно вимог пункту 12 Порядку 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.

Під час розгляду заяви № 45428860 державним реєстратором Александровою Ю.О. було перевірено відомості, які містяться у Державному реєстрі прав та його невід'ємної складової частини - Реєстрі прав власності та встановлено, що відсутні відомості про зареєстровані права до 31.12.2012 на квартиру.

Стаття 23 Закону передбачає вичерпний перелік випадків зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав державним реєстратором та зобов'язує державного реєстратора у строк, встановлений для державної реєстрації прав, прийняти рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та невідкладно повідомити про це заявника.

Відповідно до пункту 2 частини першої статті 23 Закону, у зв'язку із неподанням заявником чи неотриманням державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року, державним реєстратором Александровою Ю.О. 11.06.2021 прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 58705048.

Таким чином, у державного реєстратора Александрової Ю.О. виникла необхідність у здійсненні запиту до органу, що проводив державну реєстрацію прав на нерухоме майно до 2013 року для надання інформації про речові права, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013. У зв'язку з чим, а також на виконання вимог частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор надіслала запит до КП «Якимівське архітектурно-інвентаризаційне бюро».

Після отримання та урахування зазначеної інформації від КП «Якимівське архітектурно-інвентаризаційне бюро», відновивши розгляд заяви, державний реєстратор Александрова Ю.О. прийняла оскаржуване рішення, у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями. Мотивовано зазначене рішення тим, що «у разі проведення прав власності за громадянами Олешком Олександром Андрійовичем та Олешко Оленою Іванівною інформація про реєстрацію таких прав має бути у електронному РПВН, згідно вимог законодавств, що діяло на момент проведення відповідної реєстрації. Проте, така інформація у Реєстрі прав власності – відсутня, що суперечить інформації наданої КП Якимівське архітектурно – інвентаризаційне бюро» та вимогам законодавства».

6. На адресу Комунального підприємства «Якимівське архітектурно – інвентаризаційне бюро» Якимівської селищної ради Запорізької області міжрегіональним управлінням юстиції направлено лист від 22.11.2021 за вих. № 05.7-64/4801 з проханням надати інформацію щодо наявності в матеріалах інвентаризаційної справи відомостей про реєстрацію права власності на вищезазначену квартиру за Олешком Олександром Андрійовичем та Олешко Оленою Іванівною, а також відомостей про внесення відповідного запису до Реєстру прав власності.

Відповідно до відомостей, що надані КП «Якимівське архітектурно – інвентаризаційне бюро», право власності на квартиру зареєстровано по ½ за Олешком Олександром Андрійовичем та Олешко Оленою Іванівною на підставі договору купівлі-продажу від 11.05.2007, посвідченого Якимівською державною нотаріальною конторою, за реєстровим \_\_\_\_\_ та надано копію витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно \_\_\_\_\_ від 18.05.2007.

До того ж факт реєстрації права власності за Олешком Олександром Андрійовичем та Олешко Оленою Іванівною встановлено рішенням апеляційного суду Запорізької області від 01.06.2011 у справі № 22-2445/2011.

Статтею 129<sup>1</sup> Конституції України передбачено, що суд ухвалює рішення іменем України. Судове рішення є обов'язковим до виконання.

Судові рішення, що набрали законної сили, є обов'язковими до виконання всіма органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими та службовими особами, фізичними і юридичними особами та їх об'єднаннями на всій території України (частина друга статті 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів»).

8. Крім того, відповідно до пункту 6 частини першої статті 24 Закону, підставою для відмови в державній реєстрації прав, зокрема є наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до частини четвертої статті 24 Закону, відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої цієї статті, не застосовується, зокрема, у разі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі судового рішення щодо набуття, зміни або припинення власності та інших

речових прав на нерухоме майно.

9. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує задовольнити скаргу Шеянова Дмитра Вікторовича, в інтересах якого діє адвокат Маркова Марія Вадимівна, за вх. № 2034/05.7/01 від 22.10.2021 шляхом скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 27.07.2021 № 5950030, прийнятого державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Александровою Ю.О. та проведення державної реєстрації права власності на квартиру, що розташована за адресою:

за Шеяновим Дмитром Вікторовичем.

Олена ЗОЛОТОНОША

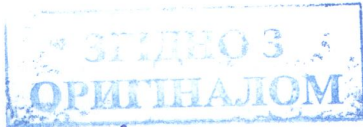
Олександр СИРИЦЯ

Яна НІКОЛЕНКО

Ростислав КОРНЮК

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

Людмила ГАЦЕНКО



Зробивши аналіз



Роман КОТЛИК