



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

29.11.2022

Дніпро

№ 554/7

**Про задоволення скарги
Чорноіваненко Олени Віталіївни
за вх. № 800/05.7/01 від 16.05.2022**

Відповідно до абзацу другого частини шостої, пунктів 1 та 3 частини сьомої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Чорноіваненко Олени Віталіївни від 17.01.2022, яка зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.05.2022 за вх. № 800/05.7/01, задовольнити в повному обсязі.

2. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647, прийняте державним реєстратором Виконавчого комітету Нікопольської міської ради Дніпропетровської області Донець Ольгою Едуардівною.

3. Зобов'язати суб'єкта державної реєстрації - Виконавчий комітет Нікопольської міської ради Дніпропетровської області протягом 15 робочих днів з дати отримання рішення за результатами розгляду скарги усунути порушення, допущені державним реєстратором Виконавчого комітету Нікопольської міської ради Дніпропетровської області Донець Ольгою Едуардівною під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) № 49851270 від 15.12.2021.

4. Виконання пункту 2 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).

5. 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 10.08.2022 за результатами розгляду скарги Чорноіваненко Олени Віталіївни від 17.01.2022, яка зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.05.2022 за вх. № 800/05.7/01.

В.о.начальника управління

Олександр БІЛЬЧУК

ОРИГІНАЛОМ

Погоджені спеціаліст
29.11.2022



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

10.08.2022

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: головуєчої співголови Колегії – О. Золотоноші та інших членів Колегії: О.Сириці, Р.Корнюка, Н.Лиховід, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Чорноіваненко Олени Віталіївни (далі – скаржниця) від 17.01.2022, яка надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.05.2022 за вх. № 800/05.7/01, на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647, прийняте державним реєстратором Виконавчого комітету Нікопольської міської ради Дніпропетровської області Донець Ольгою Едуардівною (далі – державний реєстратор Донець О.Е.) щодо приміщення № 11 (вбудоване нежитлове приміщення перукарні), розташованого за адресою: (далі – приміщення № 11).

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Чорноіваненко Олени Віталіївни від 17.01.2022, яка зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.05.2022 за вх. № 800/05.7/01, задовольнити в повному обсязі.

2. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647, прийняте державним реєстратором Виконавчого комітету Нікопольської міської ради Дніпропетровської області Донець Ольгою Едуардівною.

3. Зобов'язати суб'єкта державної реєстрації - Виконавчий комітет Нікопольської міської ради Дніпропетровської області протягом 15 робочих днів з дати отримання рішення за результатами розгляду скарги усунути порушення, допущені державним реєстратором Виконавчого комітету Нікопольської міської ради Дніпропетровської області Донець Ольгою Едуардівною під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) № 49851270 від 15.12.2021.

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

Мотиви рішення у стислому викладенні

1. Скаржниця просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647, прийняте державним реєстратором Донець О.Е. щодо приміщення № 11.

2. Відповідно до відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Держаний реєстр прав) встановлено, що скаржницею 15.12.2021 до Нікопольської міської ради подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) № 49851270 для реєстрації права власності на приміщення 11.

3. Державним реєстратором Донець О.Е. за результатом розгляду поданої заяви винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647 та зазначено, що подані документи не відповідають вимогам, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам.

що їх посвідчують. Зокрема, державним реєстратором зазначено, що відомості про подані заявницею акт готовності об'єкта до експлуатації від 21.12.2009 та Сертифікат відповідності № ДП000434 від 19.08.2010 відсутні в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

4. Пунктом 78 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127), визначено, що державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у разі прийняття його в експлуатацію до запровадження єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, що є невід'ємною архівною складовою частиною Реєстру будівельної діяльності, проводиться за наявності документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію такого об'єкта, крім випадку, передбаченого абзацом другим цього пункту. Такий документ за наданими заявником у заяві реквізитами та відомостями про суб'єкта, що здійснював прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію, отримується державним реєстратором шляхом звернення до відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.

5. Також, Колегією встановлено, що державним реєстратором Донець О.Е. в рішенні про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647 зазначено, що подані документи не відповідають вимогам або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують.

Підстави для відмови в державній реєстрації прав визначені в статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Зі змісту статті 24 Закону вбачається, що підстави для відмови, на які посилається державний реєстратор Донець О.Е., відсутні в Законі.

6. Колегія, розглянувши скаргу, перевіривши відомості, що містяться в Державному реєстрі прав, встановивши обставини, які мають значення для об'єктивного розгляду, вважає скаргу такою, що підлягає задоволенню.

7. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує скаргу Чорноіваненко Олени Віталіївни від 17.01.2022, яка зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.05.2022 за вх. № 800/05.7/01 задовольнити та скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647, прийняте державним реєстратором Донець О.Е. А також, зобов'язати суб'єкта державної реєстрації - Виконавчий комітет Нікопольської міської ради Дніпропетровської області протягом 15 робочих днів з дати отримання рішення за результатами розгляду скарги усунути порушення, допущені державним реєстратором Виконавчого комітету Нікопольської міської ради Дніпропетровської області Донець Ольгою Едуардівною під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні

1. Скаржниця просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647, прийняте державним реєстратором Донець О.Е. щодо приміщення № 11.

2. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених пунктом 10 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 (зі змінами) (далі – Порядок), не менше ніж за 15 днів (дата публікації оголошення 25.07.2022) до дня засідання Колегії на офіційному веб-сайті Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання Колегії та розгляду даної скарги. Також та додатково повідомлено зазначену інформацію державному реєстратору Донець О.Е. та Скаржниці засобами електронної пошти.

3. Абзацом п'ятим пункту 10 Порядку регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі скаржника, державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мініюсту, рішення, дія або бездіяльність яких оскаржується, а також інших заінтересованих осіб, зазначених у скарзі у сфері державної реєстрації або встановлених відповідно до відомостей реєстрів (далі – заінтересовані особи).

4. Пунктом 12 Порядку передбачено, що заінтересовані особи мають право подавати письмові пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються Колегією до розгляду.

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

Скаржницею 15.12.2021 до Нікопольської міської ради подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) № 49851270 для реєстрації права власності на приміщення 11. До заяви було додано:

- рішення Управління архітектури та містобудування Нікопольської міської ради від 17.03.2009 № 193/01-08/01 щодо присвоєння адреси (рішення також отримано з Реєстру будівельної діяльності реєстраційний № AR01:3320-9102-8616-1470);

- договір купівлі-продажу від 22.10.2004, посвідчений приватним нотаріусом Нікопольського міського нотаріального округу Мігуновим С.О. за реєстровим № ;

- рішення Нікопольського міськрайонного суду Дніпропетровської області від 11.08.2021 по справі № 182/2632/21 про встановлення факту належності правовстановлюючого документу;

- ухвала Нікопольського міськрайонного суду Дніпропетровської області від 28.09.2021 по справі № 182/2632/21 щодо виправлення допущеної помилки;

- рішення Виконавчого комітету Нікопольської міської ради від 09.02.2005 № 86/2 «Про переведення приватної квартири № 11 по вул. Г.Чорнобиля, буд. 134 з житлового фонду в нежитловий»;

- рішення Виконавчого комітету Нікопольської міської ради від 28.04.2010 № 255 «Про погодження акту готовності об'єкту до експлуатації на вул. Героїв Чорнобиля, 134»;

- сертифікат відповідності № ДП000434 від 19.08.2010;

- акт готовності об'єкта до експлуатації від 21.12.2009;

- лист Комунального підприємства Нікопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» від 13.10.2021 № 1918;

- технічний паспорт від 13.10.2021, виданий КП «Нікопольське МБТІ», отримано з Реєстру будівельної діяльності реєстраційний № ТІ01:4498-0554-8637-5069).

6. Державним реєстратором Донець О.Е. за результатом розгляду поданої заяви винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647 та встановлено, що подані документи не відповідають вимогам, або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують. Зокрема, державним реєстратором зазначено, що відомості про подані заявницею акт готовності об'єкта до експлуатації від 21.12.2009 та Сертифікат відповідності № ДП000434 від 19.08.2010 відсутні в Єдиній державній електронній

системи у сфері будівництва.

7. Колегією встановлено, що в Реєстрі прав власності на нерухоме майно на підставі договору купівлі-продажу від 22.10.2004, посвідченого приватним нотаріусом Нікопольського міського нотаріального округу Мігуновим С.О. за реєстровим № , за скаргницею зареєстровано право власності на квартиру № 11, розташовану в м , (далі – квартира № 11).

Зі скарги та доданих до неї документів встановлено, що рішенням Виконавчого комітету Нікопольської міської ради від 09.02.2005 № 86/2 переведено з житлового фонду в нежитловий квартиру № 11 для переобладнання під салон-перукарню. В подальшому було здійснено реконструкцію нежитлового приміщення під салон-перукарню та отримано акт готовності об'єкта до експлуатації від 21.12.2009 та сертифікат відповідності № ДП000434 від 19.08.2010.

8. Порядком № 1127 визначено, що державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться за наявності відомостей про його технічну інвентаризацію, про прийняття його в експлуатацію та про присвоєння такому об'єкту адреси (крім випадку проведення реконструкції об'єкта, що не має наслідком його поділ, виділ частки або об'єднання), отриманих державним реєстратором з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у результаті реконструкції проводиться також за наявності відомостей про державну реєстрацію права власності на такий об'єкт відповідно до законодавства до проведення його реконструкції.

Підставою для відмови у проведенні державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт є відсутність однієї і більше відомостей, передбачених цим пунктом, крім випадків, передбачених пунктами 78, 79 та 80 Порядку № 1127.

Пунктом 78 Порядку № 1127 визначено, що державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт у разі прийняття його в експлуатацію до запровадження єдиного реєстру документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, що є невід'ємною архівною складовою частиною Реєстру будівельної діяльності, проводиться за наявності документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію такого об'єкта, крім випадку, передбаченого абзацом другим цього пункту. Такий документ за наданими заявником у заяві реквізитами та відомостями про суб'єкта, що здійснював прийняття закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію, отримується державним реєстратором шляхом звернення до відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування.

9. Зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав регламентовано статтею 23 Закону.

Так, розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором виключно у таких випадках:

- 1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;
- 2) неподання заявником чи неотримання 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.

У зв'язку з цим, державним реєстратором Донець О.Е. під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності)

від 15.12.2021 № 49851270 не дотримано вимог пункту 78 Порядку № 1127 та відповідно статті 23 Закону.

10. Державна реєстрація прав включає перевірку 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 (пункт 4 частини першої статті 18 Закону).

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.**

За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав, що визначені Законом, державний реєстратор приймає відповідне рішення, яке повинне містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування (пункт 23 Порядку № 1127).

Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття (абзац другий частини другої статті 24 Закону).

Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених частиною першою цієї статті, заборонена (частина п'ята статті 24 Закону).

Державним реєстратором Донець О.Е. в рішенні про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647 зазначено, що подані документи не відповідають вимогам або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують.

Підстави для відмови в державній реєстрації прав визначені в статті 24 Закону.

Стаття 24 Закону не містить такої підстави для відмови в державній реєстрації, як «документи не відповідають вимогам або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують».

У зв'язку з цим, державним реєстратором Донець О.Е. при винесенні рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647 порушено вимоги абзацу другої частини другої статті 24 Закону – в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття та вимог частини п'ятої статті 24 Закону – в частині прийняття рішення з підстав, не передбачених частиною першою статті 24 Закону.

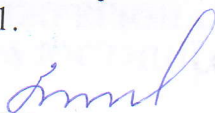
11. Колегія, розглянувши скаргу, перевіривши відомості, що містяться в Державному реєстрі прав, встановивши обставини, які мають значення для об'єктивного розгляду, вважає скаргу такою, що підлягає задоволенню.

12. Частиною сьомою статті 37 Закону визначено, що у разі задоволення скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав територіальні органи Міністерства юстиції України приймають рішення, зокрема, про скасування рішення державного реєстратора.


13. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує скаргу Чорноіваненко Олени Віталіївни від 17.01.2022, яка зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 16.05.2022 за вх. № 800/05.7/01, задовольнити та скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 21.12.2021 № 62454647, прийняте державним реєстратором Донець О.Е. А також, зобов'язати суб'єкта державної реєстрації - Виконавчий комітет Нікопольської міської ради Дніпропетровської області протягом 15 робочих днів з дати отримання рішення за результатами розгляду скарги усунути порушення, допущені державним реєстратором Виконавчого комітету Нікопольської

міської ради Дніпропетровської області Донець Ольгою Едуардівною під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021.

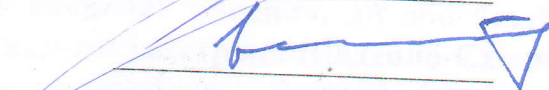
Олена ЗОЛОТОНОША



Олександр СИРИЦЯ



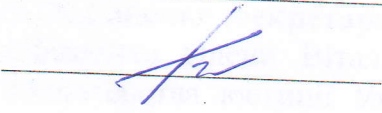
Ростислав КОРНЮК



Наталія ЛИХОВІД



Людмила ГАЦЕНКО



РЕКОМЕНДУЄ:

1. Местну раду Дніпропетровської області Донець Ольгою Едуардівною від 15.12.2021 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021, розглянуто в повному обсязі.

2. Местна рада Дніпропетровської області рекомендує Донець Ольгою Едуардівною від 15.12.2021 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021, розглянуто в повному обсязі.

3. Местна рада Дніпропетровської області рекомендує Донець Ольгою Едуардівною від 15.12.2021 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021, розглянуто в повному обсязі.

4. Местна рада Дніпропетровської області рекомендує Донець Ольгою Едуардівною від 15.12.2021 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021, розглянуто в повному обсязі.

5. Местна рада Дніпропетровської області рекомендує Донець Ольгою Едуардівною від 15.12.2021 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021, розглянуто в повному обсязі.

6. Местна рада Дніпропетровської області рекомендує Донець Ольгою Едуардівною від 15.12.2021 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021, розглянуто в повному обсязі.

7. Местна рада Дніпропетровської області рекомендує Донець Ольгою Едуардівною від 15.12.2021 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021, розглянуто в повному обсязі.

8. Местна рада Дніпропетровської області рекомендує Донець Ольгою Едуардівною від 15.12.2021 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) №49851270 від 15.12.2021, розглянуто в повному обсязі.