



КОПІЯ

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

18.11.2022

Дніпро

№ 543/7

Про відмову у задоволенні скарги Розової Л.І., в інтересах якої діє адвокат Бушуєва Ю.В., за вх. № 1029/05.7/01 від 20.06.2022

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

НАКАЗУЮ:

Відмовити у задоволенні скарги Розової Любові Іванівни, в інтересах якої діє адвокат Бушуєва Юлія Володимирівна, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 1029/05.7/01 від 20.06.2022, на підставі абзацу 3 частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 11.01.2022 № 62799766, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Білай Оленою Павлівною, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

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 Розової Л.І., в інтересах якої діє адвокат Бушуєва Ю.В. від 08.02.2022, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 1029/05.7/01 від 20.06.2022.

В.о. начальника управління



Олександр БІЛЬЧУК

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ.

Тетяна...
18.11.2022

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

розглянувши скаргу Розової Любові Іванівни, в інтересах якої діє адвокат Бушуєва Юлія Володимирівна (далі – скаржниця), що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 20.06.2022 за вх. № 1029/05.7/01, на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 11.01.2022 № 62799766 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Білай Оленою Павлівною (далі – державний реєстратор Білай О.П.) щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку з кадастровим № (далі – земельна ділянка),

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Розової Любові Іванівни, в інтересах якої діє адвокат Бушуєва Юлія Володимирівна, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 1029/05.7/01 від 20.06.2022, на підставі абзацу 3 частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 11.01.2022 № 62799766, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Білай Оленою Павлівною, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

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

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржниця просить провести перевірку правомірності дій державного реєстратора Білай О.П. та скасувати оскаржуване рішення.
2. Державним реєстратором Білай О.П. прийнято оскаржуване рішення та зазначено, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження. В оскаржуваному рішенні державного реєстратора Білай О.П. зазначено, що відповідно до поданого державного акту на право власності на земельну ділянку та отриманих відомостей Державного земельного кадастру право власності на зазначену земельну ділянку

зареєстровано за особою, відмінною від особи, відносно права власності якої подано заяву.

3. Скаржниця вважає, що оскаржуване рішення прийняте з порушенням норм чинного законодавства та посиляється на частину першу статті 120 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ).

4. Відповідно до частини першої статті 120 ЗКУ (у редакції, що діяла на момент прийняття оскаржуваного рішення), у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, зокрема жилий будинок (крім багатоквартирного), розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення.

5. Чинним законодавством у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно визначено, що державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, що має наслідком, зокрема набуття речових прав одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію. Нотаріус у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, що має наслідком набуття речових прав одночасно з вчиненням такої нотаріальної дії, самостійно формує та реєструє заяву про державну реєстрацію прав та проводить державну реєстрацію прав у встановленому порядку.

6. З відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), Колегією встановлено, що на підставі свідоцтва від , виданого приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Ракитянською Т.Г. (далі – приватний нотаріус Ракитянська Т.Г.), за реєстровим № , приватним нотаріусом Ракитянською Т.Г. було зареєстровано право власності лише на житловий будинок за адресою: м. , вул. , буд. за скаржницею. Натомість, заява щодо реєстрації права власності на земельну ділянку за скаржницею на підставі вищезазначеного свідоцтва приватним нотаріусом Ракитянською Т.Г. у Державному реєстрі прав не реєструвалась і, відповідно реєстрація такого права приватним нотаріусом, яким була вчинена нотаріальна дія, не проводилась.

Також, Колегія зазначає, що на момент прийняття оскаржуваного рішення державним реєстратором Білай О.П., діюча редакція статті 120 ЗКУ передбачала особливі вимоги до вчинюваного правочину, в результаті якого відбувається одночасне набуття права власності на об'єкт нерухомого майна та права власності на земельну ділянку, на якій такий об'єкт розміщується.

Так, предметом правочину, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, що розміщений на земельній ділянці приватної форми власності, що перебуває у власності попереднього власника такого об'єкта, повинна бути також така земельна ділянка.

Як свідчать відомості Державного реєстру прав, з поданих державному реєстратору Білай О.П. документів не вбачається, що предметом правочину була земельна ділянка.

7. Чинним на момент прийняття оскаржуваного рішення законодавством визначено, що державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості 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, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи. Крім того державний реєстратор перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій.

Державним реєстратором Білай О.П. шляхом інформаційної взаємодії отримано інформацію з Державного земельного кадастру про те, що земельна ділянка належить на праві власності Булці Т.І. Також відсутні відомості у Державному реєстрі прав про перехід чи зміну речових прав щодо вищезазначеної земельної ділянки.

8. Шляхом перевірки відомостей Державного реєстру прав та документів, поданих для проведення державної реєстрації права власності, Колегія дійшла висновку, що оскаржуване рішення прийнято державним реєстратором Білай О.П. з урахуванням вимог законодавства.

9. Таким чином, у задоволенні скарги слід відмовити.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. Скаржниця просить провести перевірку правомірності дій державного реєстратора Білай О.П. та скасувати оскаржуване рішення.

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 менш ніж за 15 днів (дата публікації оголошення 22.07.2022) до дня засідання Колегії на офіційному веб-сайті Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги та додатково повідомлено зазначену інформацію скаржниці, державному реєстратору 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 Мін'юсту, 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. Так, до Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) надійшли пояснення по суті скарги від державного реєстратора Білай О.П., зареєстровані в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 29.07.2022 за вх. № 9324/05.7.

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

06.01.2022 представником скаржниці було подано заяву № 50292027 для проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

До заяви № 50292027 було подано:

- свідоцтво від _____, видане приватним нотаріусом _____ міського нотаріального округу Ракитянською Т.Г. за реєстровим № _____;
- державний акт на право власності на земельну ділянку від _____, серія та номер: № _____; видавник: Запорізька міська рада;
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від № _____.

За результатом розгляду зазначеної заяви державним реєстратором Білай О.П. прийнято оскаржуване рішення, у якому зазначено, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження. Відповідно до поданого державного акту про право власності на земельну ділянку та отриманих відомостей Державного земельного кадастру, шляхом безпосереднього доступу, право власності на зазначену земельну ділянку зареєстровано за особою, відмінною від особи, відносно права власності якої подано заяву.

7. Згідно пункту 2 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) 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 частини першої статті 24 Закону державний реєстратор відмовляє у державній реєстрації прав та їх обтяжень, якщо, зокрема, подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

Скаржниця вважає, що оскаржуване рішення прийняте з порушенням норм чинного законодавства та посилається на частину першу статті 120 ЗКУ.

8. Слід зауважити, що відповідно до частини першої статті 120 ЗКУ (у редакції, що діяла на момент прийняття оскаржуваного рішення), у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, зокрема жилий будинок (крім багатоквартирного), розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення.

З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що на підставі свідоцтва від _____, виданого приватним нотаріусом Ракитянською Т.Г., за реєстровим № _____, _____ приватним нотаріусом Ракитянською Т.Г. було зареєстровано право власності на житловий будинок за адресою: м. _____, вул. _____, буд. _____ за скаржницею. Натомість, заява щодо реєстрації права власності на земельну ділянку за скаржницею на підставі вищезазначеного свідоцтва приватним нотаріусом Ракитянською Т.Г. у Державному реєстрі прав не реєструвалась і, відповідно реєстрація такого права приватним нотаріусом, яким була вчинена нотаріальна дія, не проводилась.

9. Відповідно до частини першої статті 31² Закону державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, крім випадків, передбачених цією статтею.

Нотаріус у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої нотаріальної дії, самостійно формує та реєструє заяву про державну реєстрацію прав та проводить державну реєстрацію прав у порядку, передбаченому цим Законом (частина шоста статті 31² Закону).

Так, у разі виникнення права власності на земельну ділянку станом на момент вчинення нотаріальної дії (видачі свідоцтва) державна реєстрація відповідного права згідно вимог статті 31² Закону мала бути проведена саме приватним нотаріусом одночасно з вчиненням нотаріальної дії. Виходячи зі змісту статті 31² Закону, державний реєстратор, відмінний від нотаріуса, яким вчинено нотаріальну дію, не мав законних підстав для реєстрації прав, що виникли у результаті вчинення відповідної нотаріальної дії, адже така реєстрація проводиться виключно відповідним нотаріусом.

10. Відповідно до частини шістнадцятої статті 120 ЗКУ (у редакції, що діяла на момент прийняття оскаржуваного рішення), предметом правочину, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна, зокрема жилий будинок (крім багатоквартирного), розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), що перебуває у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, повинна бути також така земельна ділянка (або частка у праві спільної власності на неї). Істотною умовою договору, який передбачає такий перехід права власності, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку.

Як свідчать відомості Державного реєстру прав, з поданих державному реєстратору Білай О.П. документів не вбачається, що предметом правочину була земельна ділянка.

11. Пунктом 4 частини третьої статті 10 Закону визначено, що державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості 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, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи.

Колегією встановлено, що у відповідності до пункту 4 частини третьої статті 10 Закону державним реєстратором Білай О.П. шляхом інформаційної взаємодії отримано інформацію з Державного земельного кадастру про те, що земельна ділянка з кадастровим № [] належить на праві власності Булці Т.І. на підставі державного акту на право власності на земельну ділянку від [], серія та номер: № []; видавник: Запорізька міська рада. Також відсутні інші відомості у Державному реєстрі прав про перехід чи зміну речових прав щодо вищезазначеної земельної ділянки.

12. Колегія, розглянувши скаргу, перевіrivши відомості, що містяться в Державному реєстрі прав, пояснення державного реєстратора, а також подані ним документи, встановивши обставини, які мають значення для об'єктивного розгляду скарги, вважає її такою, що не підлягає задоволенню.

13. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні скарги Розової Любові Іванівни, в інтересах якої діє адвокат Бушуєва Юлія

Володимирівна, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 1029/05.7/01 від 20.06.2022, на підставі абзацу 3 частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 11.01.2022 № 62799766, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Білай Оленою Павлівною, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Олена ЗОЛОТОНОША

[Handwritten signature]

Олександр СИРИЦЯ

[Handwritten signature]

Ростислав КОРНЮК

[Handwritten signature]

Наталія ЛИХОВІД

[Handwritten signature]

Людмила ГАЦЕНКО

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ.**



Головний секретар *[Signature]* *Держреєстрація КРУ ДМ*