



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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

НАКАЗ

19.12.2022

Дніпро

№ 635/7

Про задоволення скарги

Білоіваненка О.В., Білоіваненко І.О.,

Білоіваненка О.О., Білоіваненко Н.О.

за вх. № 3929/05.7 від 01.03.2022

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

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Білоіваненка О.В., Білоіваненко І.О., Білоіваненка О.О., Білоіваненко Н.О. за вх. № 3929/05.7 від 01.03.2022 задовольнити.

2. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.01.2022 № 63057051, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Сакалюком Сергієм Георгійовичем.

3. Відновити розгляд заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 21.01.2022 за реєстраційним № 50538599.

4. Виконання пунктів 2, 3 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 Білоіваненка О.В., Білоіваненко І.О., Білоіваненка О.О., Білоіваненко Н.О., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 01.03.2022 за вх. № 3929/05.7.

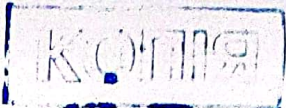
В.о. начальника управління



Олександр БІЛЬЧУК



Зареєстровано в реєстрі 19.12.2022



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

Розглянувши скаргу Білоіваненка О.В., Білоіваненко І.О., Білоіваненка О.О., Білоіваненко Н.О. (далі - скаржники), що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 01.03.2022 за вх. № 3929/05.7 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 63057051 від 26.01.2022 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Сакалюком Сергієм Георгійовичем (далі – державний реєстратор Сакалюк С.Г.) щодо квартири № 256, розташованої за адресою: м. Дніпро, проспект Героїв, будинок 33,

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Білоіваненка О.В., Білоіваненко І.О., Білоіваненка О.О., Білоіваненко Н.О. за вх. № 3929/05.7 від 01.03.2022 задовольнити.
2. Скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.01.2022 № 63057051, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Сакалюком Сергієм Георгійовичем.
3. Відновити розгляд заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 21.01.2022 за реєстраційним № 50538599.

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

Мотиви рішення у скороченому викладенні:

1. Скаржники повідомляють, що мали намір провести державну реєстрацію права власності на квартиру № 256, розташовану за адресою: м. Дніпро, проспект Героїв, будинок 33, передану їм в спільну сумісну власність органом приватизації Квартирно-експлуатаційним відділом м. Дніпро. Однак державним реєстратором Сакалюком С.Г. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 63057051 від 26.01.2022 (далі – оскаржуване рішення).

2. В оскаржуваному рішенні державним реєстратором Сакалюком С.Г. зазначено, що в ході перевірки відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) було встановлено, що право на заявлену квартиру вже зареєстровано за державою, в особі Верховної Ради України, тому суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно є підставою для прийняття рішення про відмову у державній реєстрації прав.

3. Скаржник, посилаючись на норми Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», не погоджується з прийнятим рішенням та просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 26.01.2022 № 63057051, прийняте державним реєстратором Сакалюком С.Г.

4. Колегією, дослідивши скаргу та документи додані до неї, встановлено, що скаржник звернувся до Квартирно-експлуатаційного відділу м. Дніпро з заявою про приватизацію квартири № 256, що знаходиться за адресою: м. Дніпро, проспект Героїв, будинок 33, у відповідності до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», так як скаржник є

ветераном військової служби, полковником у запасі та використовує цю квартиру спільно з членами його сім'ї на умовах найму.

Квартирно-експлуатаційним відділом м. Дніпра, як органом приватизації, було винесене рішення № від про передачу вказаної квартири в спільну сумісну власність скаржників, а 17.12.2021 Квартирно-експлуатаційним відділом м. Дніпра скаржнику видано свідоцтво про право власності на житло №

5. В ході перевірки відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав Колегією встановлено, що право власності на квартиру № 256, розташовану за адресою: м. Дніпро, проспект Героїв, будинок 33, зареєстровано за державою, в особі Верховної Ради України.

Також, у Державному реєстрі прав наявні внесені державним реєстратором відомості про те, що балансоутримувачем квартири є Міністерство оборони України. Запис про право власності внесено до Державного реєстру прав 04.04.2003 на підставі договору міни, посвідченого 17.07.2002.

6. Відповідно до діючого станом на 04.04.2003 законодавства у сфері державної реєстрації, державна реєстрація похідних прав від права власності на нерухоме майно не передбачалась.

7. Дослідивши відомості Державного реєстру прав, Колегія дійшла висновку, що посилання державного реєстратора Сакалюка С.Г. в оскаржуваному рішенні на те, що ним встановлені суперечності між заявленими та вже зареєстрованими правами на квартиру є такими, що не відповідають нормам законодавства.

У свою чергу, відповідно до діючого, на той час, законодавства суб'єктом права загальнодержавної (республіканської) власності визнавалась держава в особі Верховної Ради України, а управління державним майном від імені народу здійснює, зокрема, Верховна Рада України, уповноважені нею державні органи. Обов'язковій реєстрації прав підлягало право власності на нерухоме майно держави, в особі органів, уповноважених управляти державним майном.

Пунктом 2 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачено, 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.

8. Проаналізувавши норми чинного законодавства, дослідивши матеріали скарги та перевіrivши відомості Державного реєстру прав, Колегією встановлено, що державний реєстратор Сакалюк С.Г. не виконав вимоги законодавства у сфері державної реєстрації, належним чином не дослідив документи подані для державної реєстрації права власності на квартиру № 256, розташовану за адресою: м. Дніпро, проспект Героїв, будинок 33.

Законодавством у сфері державної реєстрації встановлено, що територіальний орган Міністерства юстиції України у разі задоволення скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав приймає рішення, зокрема, про скасування рішення державного реєстратора.

Таким чином, Колегія дійшла висновку, що оскаржуване рішення є незаконним та підлягає скасуванню, а скарга підлягає задоволенню.

Мотиви рішення у розширеному викладенні:

1. 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 (22.07.2022) до дня засідання Колегії на офіційному вебсайті Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги та додатково повідомлено зазначену інформацію скаржнику та державному реєстратору засобами електронної пошти.

2. 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).

3. 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.

4. Так, до Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) надійшли пояснення по суті скарги від державного реєстратора Сакалюка С.Г., зареєстровані в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 03.08.2022 за вх. № 9562/05.7. В письмових поясненнях державним реєстратором Сакалюком С.Г. підтримано позицію прийнятого рішення.

5. Аналізуючи норми чинного законодавства Колегією встановлено наступне.

Приватизація житлового фонду проводиться в порядку, передбаченому Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Приватизація державного житлового фонду здійснюється уповноваженими на це органами, створеними місцевою державною адміністрацією, та органами місцевого самоврядування, державними підприємствами, організаціями, установами, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд.

Передача квартир (будинків) у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина (пункт 1,3 статті 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»).

Передача квартир (будинків), кімнат у комунальних квартирах у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією відповідно до статті 5 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» оформлюється свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок), кімнату в комунальній квартирі, яке реєструється в органах приватизації і не потребує нотаріального посвідчення.

6. Згідно з частиною першою статті 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.

Обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав є однією із засад державної реєстрації прав, визначених Законом.

Відповідно до частини третьої статті 3 Закону права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Пунктом 5 частини першої статті 27 Закону встановлено, що державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться, зокрема, на підставі свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката.

Згідно частини третьої статті 3 Закону 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.

7. Частиною третьою статті 10 Закону встановлено, що 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, відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах; 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.

8. З відомостей Державного реєстру прав, Колегією встановлено, що відповідно до запису № Реєстру прав власності на нерухоме майно, що є невід'ємною архівною складовою Державного реєстру прав, право власності на квартиру № 256, розташовану за адресою: м. Дніпро, проспект Героїв, будинок 33, зареєстровано за державою в особі Верховної Ради України. Крім того, зазначений запис містить відомості про те, що балансоутримувачем квартири є Міністерство оборони України. Запис про право власності внесено 30.04.2003 на підставі договору міни від 17.07.2002, посвідченого приватним нотаріусом Дніпропетровського міського нотаріального округу Каліновичем С.П. за реєстровим № (форма власності - загальнодержавна).

9. Відповідно до Закону України «Про власність» (далі – Закон № 697), що діяв на момент державної реєстрації прав щодо квартири та укладення договору, до державної власності в Україні належить, зокрема, загальнодержавна (республіканська) власність (стаття 31 Закону № 697). Згідно частини першої статті 32 Закону № 697 суб'єктом права загальнодержавної (республіканської) власності є держава в особі Верховної Ради України. До загальнодержавної (республіканської) власності віднесено, зокрема, майно Збройних сил (частина перша статті 34 Закону № 697).

Відтак, з огляду на наведені вимоги Закону № 697, зазначення держави в особі Верховної Ради України власником у записі про право власності на квартиру № 256, розташовану за адресою: м. Дніпро, проспект Героїв, будинок 33 є таким, що у повній мірі зумовлене вимогами діючого станом на 30.04.2003 законодавства.

Порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно в Україні станом на 30.04.2003 визначався Тимчасовим положенням про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, що затверджений наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 № 7/5 та зареєстрований в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 за № 157/6445 (далі – Тимчасове положення). Так, пунктом 1.4 Тимчасового положення визначено, що реєстрація прав власності на нерухоме майно - це внесення запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно у зв'язку з виникненням, існуванням або припиненням права власності на нерухоме майно, що здійснюється БТІ за місцезнаходженням об'єктів нерухомого майна на підставі правовстановлювальних документів, коштом особи, що звернулася до БТІ.

Тобто, відповідно до діючого на момент державної реєстрації права на квартиру законодавства у сфері державної реєстрації прав на нерухомість не передбачалось внесення до Реєстру прав власності на нерухоме майно окремих записів про речові права, похідних від права власності. При цьому, пункт 1.5 Тимчасового положення передбачає, що обов'язковій реєстрації прав підлягає право власності, зокрема, держави в особі органів, уповноважених управляти державним майном.

Статтею 3 Закону України «Про збройні сили України» у редакції від 07.11.2000 (далі – Закон № 1934) встановлено, що Міністерство оборони України є центральним органом виконавчої влади і військового управління, у підпорядкуванні якого перебувають Збройні Сили України. У свою чергу абзац другий статті 14 Закону № 1934 визначає, що, зокрема, майно закріплене за військовими частинами, військовими навчальними закладами, установами та організаціями Збройних Сил України, є державною власністю, належить їм на праві оперативного управління..

10. Господарським кодексом України передбачено, що держава реалізує право державної власності у державному секторі економіки через систему організаційно-господарських повноважень відповідних органів управління щодо суб'єктів господарювання, що належать до цього сектору і здійснюють свою діяльність на основі права господарського відання або права оперативного управління (частина п'ята статті 22).

Міністерства, інші органи виконавчої влади та державні колегіальні органи є суб'єктами управління об'єктами державної власності (стаття 4 Закону України «Про управління об'єктами державної власності»).

Згідно з пунктом 2 частини першої статті 4 Закону державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, зокрема право господарського відання, право оперативного управління.

11. Таким чином, Колегія доходить висновку, що державним реєстратором Сакалюком С.Г. було неналежним чином надано оцінку відомостям, що містяться у Державному реєстрі прав щодо квартири № 256, розташованої за адресою: м. Дніпро, проспект Героїв, будинок 33.

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

13. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує задовольнити скаргу Білоіваненка О.В., Білоіваненко І.О., Білоіваненка О.О., Білоіваненко Н.О. за вх. № 3929/05.7 від 01.03.2022, у зв'язку з тим, що оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Сакалюком Сергієм Георгійовичем не відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Олена ЗОЛОТОНОША

Олександр СИРИЦЯ

Наталія ЛИХОВІД

Ростислав КОРНЮК

Людмила ГАЦЕНКО

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ.**



Поговорились спеціалісти *Машеренко КРУЖАК*