



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

23.02.2022

Дніпро

№ 135/7

**Про часткове задоволення скарги  
Новицького Сергія Олексійовича  
за вх. № 140/05.7/01 від 24.01.2022**

Відповідно до підпункту «г» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

**НАКАЗУЮ:**

1. Скаргу Новицького Сергія Олексійовича, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 140/05.7/01 від 24.01.2022, задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору виконавчого комітету Покровської селищної ради Дніпропетровської області Лопатіну Олександрю Івановичу строком на 1 (один) місяць (з 07.03.2022 по 07.04.2022 включно), у зв'язку з порушенням пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених Наказом Міністерства юстиції від 21.11.2016 № 3276/5 та зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 21.11.2016 за № 1504/29634.

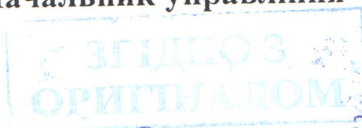
2. У задоволенні інших вимог скаржника - відмовити.

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 направлення копії даного наказу, засвідченого в установленому законодавством порядку, до Дніпропетровської регіональної філії державного підприємства «Національні інформаційні системи» з метою виконання пункту 1 даного наказу.

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

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 18.02.2022 за результатами розгляду скарги Новицького С.О., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 140/05.7/01 від 24.01.2022.

Начальник управління

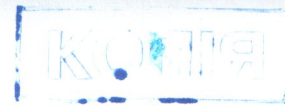


*Тосовський Сергій Сергійович*  
23.02.2022



Іван ЛЕГОСТАЄВ

*Іван Легостаєв*



**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

18.02.2022, 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, В. Гнатка, Ю. Мельниченка, Ю. Фалько, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Новицького Сергія Олексійовича (далі - скаржник) від 10.11.2021 за № 10/10/2021, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. дніпро) 24.01.2022 за вх. № 140/05.7/01 на рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 26.10.2021 № 61163611, прийняте державним реєстратором виконавчого комітету Покровської селищної ради Дніпропетровської області Лопатіним Олександром Івановичем (далі - державний реєстратор Лопатін О.І.) щодо житлового будинку, що розташований за адресою:

(далі - житловий будинок),

**РЕКОМЕНДУЄ:**

Скаргу Новицького Сергія Олексійовича від 10.11.2021 за № 10/10/2021, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. дніпро) 24.01.2022 за вх. № 140/05.7/01, задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору Виконавчого комітету Покровської селищної ради Дніпропетровської області Лопатіну Олександрю Івановичу строком на 1 (один) місяць (з 07.03.2022 по 07.04.2022 включно), у зв'язку з порушенням пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених Наказом Міністерства юстиції від 21.11.2016 № 3276/5.

У задоволенні інших вимог скаржника - відмовити.

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

**Мотиви рішення у стислому викладенні:**

1. Скаржник повідомляє, що державним реєстратором Лопатіним О.І. безпідставно та неправомірно було прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 26.10.2021 № 61163611 щодо житлового будинку.

2. Скаржник просить провести перевірку правомірності дій державного реєстратора Лопатіна О.І. та скасувати рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 20.10.2021 № 61163611 в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) на житловий будинок.

3. Законодавством покладено на державного реєстратора обов'язок щодо перевірки документів 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 та прийняття відповідних рішень. Рішення має містити вичерпний та обґрунтований перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

4. Колегією встановлено, що 26.10.2021 державним реєстратором Лопатіним О.І., під час розгляду заяви скаржника про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на житловий будинок, було прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 61163611 в Державному реєстрі прав, зміст якого не відповідає нормам чинного законодавства.

5. Враховуючи те, що з відомостей Державного реєстру прав встановлено, що право власності на житловий будинок за скаржником на момент розгляду скарги вже зареєстроване, Колегія дійшла висновку, що скаргу слід задовольнити частково шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Лопатіну О.І. до Державного реєстру прав терміном на 1 місяць.

#### **Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:**

1. Згідно матеріалів скарги та відомостей Державного реєстру прав встановлено, що скаржник 21.10.2021 подав заяву про державну реєстрацію права власності з метою внесення до Державного реєстру прав відомостей про право власності на житловий будинок.

2. Державним реєстратором Лопатіним О.І. 26.10.2021 прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 61163611.

У своїх поясненнях державний реєстратор Лопатін О.І. зазначив, що під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 48575098 від 21.10.2021, що була подана скаржником, було встановлено невідповідність технічного опису нерухомого майна, що наведена у свідоцтві про право на спадщину за заповітом, виданому Покровською державною нотаріальною конторою Дніпропетровської області 18.05.2011 за реєстровим (далі – свідоцтво про право на спадщину), відомостям, що містяться у поданих скаржником матеріалах технічної інвентаризації, зокрема, Витязі з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про технічні інвентаризації Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва № ПР-000211/21 від 20.09.2021 (далі – Витяг з РБД) та технічному паспорті, виготовленому ТОВ «Центр надання послуг» станом на 20.09.2021 (далі – технічний паспорт).

Так, у Витязі з РБД зазначено, що до складу житлового будинку входить сарай літ. «И-1» рік побудови до 1991 року, натомість свідоцтво про право на спадщину не містить відомостей про сарай літ «И-1». У зв'язку зазначеними невідповідностями у поданих документах, державним реєстратором Лопатіним О.І., відповідно до поданих ним пояснень, було прийняте рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 61163611 від 26.10.2021.

3. Скаржник просить провести перевірку правомірності дій державного реєстратора Лопатіна О.І. та скасувати рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 26.10.2021 № 61163611.

4. 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), 27.01.2022 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/298 до виконавчого комітету Покровської селищної ради Дніпропетровської області щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

04.02.2022 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 Лопатіна О.І. надійшли пояснення по суті скарги.

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

21.10.2021 скаржником було подано до виконавчого комітету Покровської селищної ради Дніпропетровської області заяву № 48575098 щодо державної реєстрації права власності на житловий будинок та додані до заяви документи, а саме: свідоцтво про право на спадщину, витяг про державну реєстрацію прав № 30036351 від 21.05.2011, витяг з РБД, технічний паспорт, акт-висновок.

26.10.2021 державним реєстратором Лопатіним О.І. на підставі поданих документів скаржником та інформації з Державного реєстру прав було прийнято рішення № 61163611 щодо зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо житлового будинку у зв'язку з неотриманням державним реєстратором у порядку, визначеному у пункті 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), інформації про зареєстровані до 01.01.2013 року речові права на відповідне нерухоме майно, а саме житловий будинок.

З відомостей Державного реєстру прав встановлено, що право власності скаржника на житловий будинок було зареєстровано в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є архівною складовою частиною Державного реєстру прав з 2013 року.

Згідно інформаційної довідки № 281290202 від 26.10.2021, що сформував державний реєстратор Лопатін О.І. під час розгляду заяви скаржника про державну реєстрацію права власності, наявний запис про право власності № 33500348 від 21.05.2011 за скаржником на житловий будинок на підставі свідоцтва про право на спадщину.

6. Пунктом 2 частини третьої статті 10 Закону 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.

7. Відповідно до абзацу 4 пункту 2 частини третьої статті 10 Закону, державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав встановлює відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах.

8. Згідно пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених Наказом Міністерства юстиції від 21.11.2016 № 3276/5, рішення повинно містити вичерпний та обґрунтований перелік обставин, які стали передумовою для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій (у разі прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні

реєстраційних дій). Колегія зазначає, що рішення державного реєстратора Лопатіна О.І. № 61163611 від 26.10.2021 щодо зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень та не містить вичерпного переліку підстав його прийняття, зміст рішення суперечить документам, доданим до заяви № 48575098 скаржником, результатам пошуку інформації з Державного реєстру прав, що здійснений державним реєстратором Лопатіним О.І., та самим поясненням державного реєстратора по суті скарги.

9. Пунктом 9 Порядку № 1128 передбачено, що під час розгляду скарги у сфері державної реєстрації Мін'юст чи відповідний територіальний орган встановлює наявність обставин, якими обґрунтовано скаргу, та інших обставин, які мають значення для її об'єктивного розгляду, зокрема чи можливо поновити порушені права або законні інтереси скаржника іншим способом, ніж визначено ним у скарзі у сфері державної реєстрації, які рішення підлягають скасуванню або які дії, що впливають з факту скасування рішення або з факту визнання оскаржуваних дій або бездіяльності протиправними, підлягають вчиненню.

10. Згідно із пунктом 13 порядку № 1128 за результатом розгляду скарги у сфері державної реєстрації колегіально колегія формує висновок про те, чи: 1) встановлено наявність порушень закону у рішеннях, діях або бездіяльності державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту; 2) підлягає скарга у сфері державної реєстрації задоволенню (в повному обсязі чи частково (з обов'язковим зазначенням в якій частині) шляхом прийняття Мін'юстом чи відповідним територіальним органом рішень, передбачених законом.

11. Відповідно до пункту 2 частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення, зокрема, про тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав.

12. У подальшому державним реєстратором Лопатіним О.І. за результатами розгляду заяви № 48575098 було прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 62017233 від 02.12.2021. Також Колегією з інформації Державного реєстру прав встановлено, що право власності на житловий будинок за скаржником зареєстровано державним реєстратором виконавчого комітету Жовтоводської міської ради Дніпропетровської області Сербіною Альоною Василівною 17.12.2021.

13. Зважаючи на встановлений факт порушення й оцінюючи його ступінь та характер, Колегія виходить із того, що застосування до державного реєстратора заходів реагування у вигляді тимчасового блокування доступу до Державного реєстру прав, має бути необхідним й достатнім для попередження нових порушень та зловживань у сфері державної реєстрації прав.

14. Відтак встановлення факту вчинення державним реєстратором Лопатіним Олександром Івановичем неправомірних дій, з урахуванням їх характеру та наслідків, які фактично призвели до порушення прав скаржника, і є підставою для застосування відповідного заходу реагування у вигляді тимчасового блокування доступу державному реєстратору Лопатіну О.І. до Державного реєстру прав строком на 1 (один) місяць.

15. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує скаргу Новицького С.О. від 10.11.2021 за № 10/10/2021, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. дніпро) 24.01.2022 за

вх. № 140/05.7/01, задовольнити частково шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Виконавчого комітету Покровської селищної ради Дніпропетровської області Лопатіну Олександр Івановичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на (один) 1 місяць (з 07.03.2022 по 07.04.2022 включно). У задоволенні інших вимог скаргника – відмовити.

Олена ЗОЛОТОНОША

*[Handwritten signature]*

Олександр СИРИЦЯ

*[Handwritten signature]*

Юлія ФАЛЬКО

*[Handwritten signature]*

Вячеслав ГНАТКО

*[Handwritten signature]*

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

*[Handwritten signature]*

Людмила ГАЦЕНКО

*[Handwritten signature]*

**ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ**



*Томовської спеціаліст \* [Handwritten signature]*