



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ПІВДЕННЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ
(М. ОДЕСА)
НАКАЗ

Одеса

№ _____

Про відмову в задоволенні скарги
Департаменту внутрішнього
фінансового контролю, нагляду та
протидії корупції Миколаївської
міської ради від 17.02.2021

Відповідно до пункту 1 частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), пункту 8 та 14 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 (із змінами),

НАКАЗУЮ:

1. Відмовити у задоволенні скарги Департаменту внутрішнього фінансового контролю, нагляду та протидії корупції Миколаївської міської ради від 17.02.2021, зареєстрованої в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 25.02.2021 за № 5277/08.3-17, на рішення № 55240441 від 19.11.2020, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Радсадівської сільської ради Миколаївського району Миколаївської області Прасоловою Людмилою Михайлівною щодо внесення змін до розділу на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав

на нерухоме майно щодо житлового приміщення перукарні, розташованого
Південне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м.
Одеса)

№118/03-09 від 26.03.2021

КЕП: Дудін Т. М. 30.03.2021 20:07

5E550CAF66F060130400000025D090079A31700



за адресою: _____, на підставі пункту 2 частини восьмої статті 37 Закону, у зв'язку з тим, що на момент прийняття рішення за результатом розгляду скарги відбулася державна реєстрація цього права за іншою особою, ніж зазначена у рішенні, що оскаржується.

2. Повідомити про результати розгляду скарги скажника.

3. Контроль за виконанням паказу покладається на начальника Управління державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса).

Підстава: висновок колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації від 25.03.2021, за результатами розгляду скарги Департаменту внутрішнього фінансового контролю, нагляду та протидії корупції Миколаївської міської ради від 17.02.2021, зареєстрованої в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 25.02.2021 за № 5277/08.3-17.

Начальник управління

Тимофій ДУДІН

ВИСНОВОК

Колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації
Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса)

м. Одеса

25.03.2021

Колегія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) (далі – Колегія) у складі І. Бестаєва (співголови Колегії, головуєчого), В. Себова (співголови Колегії), Н. Бондарчук, А. Козиревої, В. Ковальчук, А. Коваленка, А. Воробйової (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу за підписом директора департаменту внутрішнього фінансового контролю, нагляду та протидії корупції Миколаївської міської ради (далі – Скаржник, Департамент) від 17.02.2021, зареєстровану в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 25.02.2021 за № 5277/08.3-17 (далі – скарга),

на рішення № 55240441 від 19.11.2020, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Радсадівської сільської ради Миколаївського району Миколаївської області Прасоловою Людмилою Михайлівною (далі – державний реєстратор),

щодо внесення змін до розділу на об'єкт нерухомого майна (далі – Рішення) у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) щодо нежитлового приміщення перукарні, розташованого за адресою:

(далі – об'єкт нерухомого майна, Приміщення),

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Відмовити в задоволенні скарги департаменту внутрішнього фінансового контролю, нагляду та протидії корупції Миколаївської міської ради від 17.02.2021, зареєстрованої в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 25.02.2021 за № 5277/08.3-17 на рішення № 55240441 від 19.11.2020, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Радсадівської сільської ради Миколаївського району Миколаївської області Прасоловою Людмилою Михайлівною щодо внесення змін до розділу на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно щодо нежитлового приміщення перукарні, розташованого за адресою:

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Рішенням державного реєстратора було внесено зміни до розділу у Державному реєстрі прав, у зв'язку із чим, площу об'єкту нерухомого майна змінено з 53 кв.м на 103,7 кв.м без усіх передбачених законодавством документів, чим порушено, на думку скаржника, права територіальної громади.
2. Будучи незгодним із таким рішенням, скаржник оскаржив його до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса).
3. Колегія розглянула скаргу та встановила, що державному реєстратору для внесення змін щодо збільшення площі Приміщення разом із заявою подано такі документи: технічний паспорт, договір купівлі-продажу, довідку про проведені інвентаризаційні роботи. За результатом розгляду заяви та поданих до неї документів державним реєстратором прийнято оскаржуване рішення.
4. Законодавством визначено загальні засади державної реєстрації прав, серед яких, зокрема, внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставі та в порядку, визначеному законодавством.
5. Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім передбачених випадків.
6. Державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених законодавством. Зокрема, визначено, що для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна у результаті реконструкції такого об'єкта подається, у тому числі документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.
7. Шляхом аналізу відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав Колегією встановлено, що державному реєстратору подано не всі необхідні для проведення державної реєстрації прав документи, зокрема відсутній документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.
8. За результатами розгляду матеріалів скарги і відомостей Державного реєстру прав Колегія дійшла висновку, що Рішення державним реєстратором прийнято в порушення вимог законодавства.
9. Проте, з відомостей Державного реєстру прав встановлено, що 04.12.2020 на підставі договору дарування, проведено державну реєстрацію переходу права власності на Приміщення, у зв'язку з чим, не вбачається можливим задовольнити скаргу.
10. Територіальні органи відмовляють у задоволенні скарги, якщо на момент прийняття рішення за результатом розгляду скарги відбулася державна

реєстрація цього права за іншою особою, ніж зазначена у рішенні, що оскаржується.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник вважає, що державний реєстратор безпідставно прийняла Рішення, змінивши площу об'єкту нерухомого майна з 53 кв.м на 103,7 кв.м, чим порушено права територіальної громади.

2. З матеріалів скарги Колегією встановлено, що 17.11.2020 звернулась до Радсидівської сільської ради Миколаївського району Миколаївської області із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 42582765 з метою внесення змін щодо площі Приміщення, за результатом розгляду якої, 19.11.2020 державним реєстратором прийнято Рішення, на підставі якого до Державного реєстру прав внесено зміни до розділу № 1249761348101, у зв'язку із чим, площу об'єкту нерухомого майна змінено з 53 кв.м на 103,7 кв.м без передбачених законодавством документів, чим порушено, на думку скаржника, права територіальної громади.

3. Згідно з відомостями Державного реєстру прав встановлено, що для внесення змін щодо збільшення площі Приміщення подано такі документи: технічний паспорт № 11578 від 11.11.2020, виданий ТОВ «УКР ЮР ТЕХ»; договір купівлі-продажу, посвідчений приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області Рибачук О.В. від 03.11.2020 за реєстровим номером 652; довідку від 11.11.2020 № 288-О про проведені інвентаризаційні роботи, видану ТОВ «УКР ЮР ТЕХ».

4. Частиною першою статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) визначено загальні засади державної реєстрації прав, серед яких: внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставі та в порядку, визначеному цим Законом.

5. Абзацом першим пункту 1 та абзацом першим пункту 2 частини третьої статті 10 Закону передбачено, 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, 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.

6. Частиною другою статті 5 Закону визначено, що якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону.

7. Відповідно до вимог частини першої статті 18 Закону державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;

2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;

4) перевірка 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;

5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);

6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Згідно з частиною восьмою вказаної статті державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

8. Умови, підстави та процедура проведення відповідно до Закону державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, визначені Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок).

Абзацом першим пункту 7 Порядку визначено, що для державної реєстрації прав заявник подає оригінали документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачені Законом, іншими законами України та цим Порядком.

Крім того, абзацом першим пункту 12 Порядку встановлено, що розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами та їх обтяженнями, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, зупинення

розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав.

9. Відповідно до вимог пункту 40 Порядку державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом, іншими законами України та цим Порядком.

Пунктом 43 Порядку визначено, що для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна у результаті реконструкції такого об'єкта подаються:

1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт зареєстровано в Державному реєстрі прав);

2) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

3) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність);

5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, реконструкція якого здійснювалася в результаті спільної діяльності).

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

У такому разі державний реєстратор з використанням наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримує відомості Єдиного реєстру документів про документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та перевіряє відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в зазначеному Реєстрі.

10. Враховуючи викладене вбачається, що Рішення державним реєстратором прийнято в порушення: вимог пункту 4 частини першої статті 3, абзацу першого пункту 1 та абзацу першого пункту 2 частини третьої статті 10, пункту 4 частини першої та частини восьмої статті 18 Закону; абзацу першого пункту 7, абзацу першого пункту 12, пункту 40 та пункту 43 Порядку.

11. Згідно з частиною другою статті 37 Закону територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги:

1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора;

2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

У скарзі Департамент просить провести перевірку правомірності дій, вчинених державним реєстратором, з тимчасовим блокуванням доступу до Державного реєстру прав.

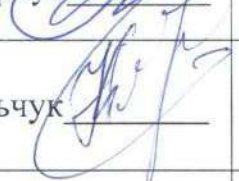
12. Згідно до пункту 2 частини восьмої статті 37 Закону територіальні органи відмовляють у задоволенні скарги, якщо на момент прийняття рішення за результатом розгляду скарги відбулася державна реєстрація цього права за іншою особою, ніж зазначена у рішенні, що оскаржується.

13. З відомостей Державного реєстру прав встановлено, що 04.12.2020 на підставі договору дарування, посвідченого приватним нотаріусом Миколаївського міського нотаріального округу Миколаївської області Рибачук О.В. від 04.12.2020 за реєстровим номером 723, проведено державну реєстрацію переходу права власності на Приміщення, у зв'язку з чим, не вбачається можливим задовольнити скаргу.

Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Голова Колегії І. Бестасв 	Н. Бондариук 	В. Себов 
А. Коваленко 	В. Ковальчук 	А. Козирева 
Секретар Колегії А. Воробйова 