

ВИСНОВОК
КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ДНІПРО)

м. Дніпро

29.04.2020, 11 год 00 хв

Колегією з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) (далі - Колегія) у складі: головуючого співголови Колегії – І. Легостасва та інших членів Колегії: О. Золотоноші, Р. Тараненка, В.Гнатка, О. Чурашевої, Л.Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу ПрАТ «Запорізький олійноекстракційний завод» від 17.03.2020 за № 5685/05.7 на рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.03.2020 № 51457698, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Полтавець Д.В. щодо державної реєстрації права власності на будівлю електрощитової літ. Р11, що розташована за адресою:

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги ПрАТ «Запорізький олійноекстракційний завод» від 17.03.2020 за № 5685/05.7 на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Полтавець Д.В. прийняв рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.03.2020 № 51457698 відповідно до законодавства.

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

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. ПрАТ «Запорізький олійноекстракційний завод» просить скасувати рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.03.2020 № 51457698, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Полтавець Д.В. та провести державну реєстрацію на будівлю електрощитової літ. Р11, що розташована за адресою:

2. Державним реєстратором Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Полтавець Д.В. прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.03.2020 № 51457698 та зазначено, що документи подані не в повному обсязі, а саме заявником не надано: документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна будівлю електрощитової літ.Р11 до його реконструкції; договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, реконструкція якого здійснювалась у результаті спільної діяльності).

3. В поданому сертифікаті відповідності закінченого будівництвом об'єкта від

02.12.2019 серія ЗП № _____ виданого департаментом державної архітектурної будівельної інспекції у Запорізькій області зазначено характер будівництва – «реконструкція».

4. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні скарги.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. ПрАТ «Запорізький олійноекстракційний завод» просить скасувати рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.03.2020 № 51457698, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Полтавець Д.В. та провести державну реєстрацію на будівлю електрощитової літ. Р11, що розташована за адресою:

2. У зв'язку з потребою у належній перевірці обставин в скарзі, згідно пункту 8 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, 27.03.2020 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/1877 до Запорізької міської ради щодо надання відповідної інформації стосовно прийнятого рішення.

03.04.2020 на адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації від суб'єкта оскарження надійшла запитувана інформація по даній скарзі.

У наданій інформації державними реєстраторами підтримано позицію свого рішення.

3. За результатом розгляду вказаної скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), Колегією встановлено наступне.

Директором ПрАТ «Запорізький олійноекстракційний завод» Закерничним Андрієм Васильовичем 27.02.2020 до Департаменту надання адміністративних послуг та розвитку підприємництва Запорізької міської ради подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 38690807 щодо державної реєстрації виникнення прав на будівлю електрощитової літ. Р11, що розташована за адресою:

До заяви було подано:

- договір купівлі-продажу майнових прав на новозбудований об'єкт нерухомого майна від 20.05.2019 № _____, укладений між ПрАТ «Запорізький оліяжиркомбінат» та ПрАТ «Запорізький олійноекстракційний завод»;

- сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта від 02.12.2019 серія ЗП № _____ виданого департаментом державної архітектурної будівельної інспекції у Запорізькій області;

- додаткова угода до договору купівлі-продажу майнових прав на новозбудований об'єкт нерухомого майна від 20.05.2019 № _____ від 25.12.2019;

- наказ ПрАТ «Запорізький олійноекстракційний завод» від 10.07.2017 № _____;

- акт приймання-передачі від 25.02.2020;

- технічний паспорт від 24.01.2020, виданий ТОВ №1 Запорізьке міське бюро технічної інвентаризації.

Державним реєстратором Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Полтавець Д.В. прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.03.2020 № 51457698 та зазначено, що документи подані не в повному обсязі, а саме заявником не надано: документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна будівлю електрощитової літ.РІІ до його реконструкції; договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, реконструкція якого здійснювалась у результаті спільної діяльності).

Не погоджуючись з даним рішенням скаржник зазначає, що підприємством подано для державної реєстрації права власності документ передбачений статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон), а саме: договір про придбання майнових прав та те, що даний об'єкт нерухомості має найменування згідно проекту «Реконструкція відділення приймання та підготовки до переробки насіння соняшника ПАТ «Запорізький олійжиркомбінат» по 1 та побудовано як новобудова, а не реконструкція існуючого об'єкта.

4. Пунктом 45 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі - Порядок № 1127) встановлено, що для державної реєстрації права власності у зв'язку із зміною суб'єкта такого права в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна, у тому числі в результаті переведення об'єкта нерухомого майна із житлового у нежитловий або навпаки подаються:

1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже 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 здійснювалась у результаті спільної діяльності).

Пунктом 78 Порядку № 1127 визначено, що для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалось із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, власником такого майна подаються:

документ, що підтверджує набуття у власність особою закріпленого за особою об'єкта інвестування, передбачений законодавством (інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо).

У разі придбання майнових прав на об'єкт нерухомості документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав;

технічний паспорт на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо).

У разі коли державна реєстрація права власності здійснюється на окреме

індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого завершено та який прийнято в експлуатацію після 1 січня 2013 р., також обов'язково зазначаються у відповідній заяві відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та подаються завірені особою, що залучала кошти фізичних та юридичних осіб, копії:

документа, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси (крім випадків державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна, а також випадків, коли адреса отримана під час реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна та зазначена в документі, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта)

документа, що посвідчує права власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції, - у разі державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав або коли законодавством не передбачено оформлення та видачу документа на такий об'єкт нерухомого майна).

Відповідно до абзацу другого пункту 3 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461 (далі – Порядок № 461) визначено, що прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, а також комплексів (будов), до складу яких входять об'єкти з різними класами наслідків (відповідальності), здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі відповідними органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката.

Форму сертифіката визначено Порядком № 461 та передбачає внесення інформації, зокрема, щодо найменування об'єкта згідно з проектом, характер будівництва, місце розташування об'єкта згідно з документом, що дає право на виконання будівельних робіт.

В поданому сертифікаті відповідності закінченого будівництвом об'єкта від 02.12.2019 серія ЗПІ № _____ виданого департаментом державної архітектурної будівельної інспекції у Запорізькій області зазначено характер будівництва – «реконструкція».

В ДБН А.2.2-3:2012 «Проектна документація для будівництва» визначено, що реконструкція - перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, яка передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та проживання, якості послуг.

Порядком затвердження титулів об'єктів, будівництво яких здійснюється із залученням бюджетних коштів, коштів державних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.1997 № 995 визначено що титул об'єкта визначає основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва і містить такі відомості: найменування об'єкта та його місцезнаходження, найменування

замовника, сфера управління, до якої він належить, галузь, характер будівництва (нове будівництво, реконструкція, технічне переоснащення підприємства, об'єкта, споруди), обсяг капіталовкладень, вартість основних фондів та завдання щодо введення в дію потужностей на весь період будівництва з розподілом капітальних вкладень за роками з урахуванням тривалості будівництва.

Отже, враховуючи поданий для державної реєстрації сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта від 02.12.2019 серія ЗП № _____, який містить інформацію про характер будівництва – «реконструкція», ПрАТ «Запорізький олійноекстракційний завод для державної реєстрації не подано документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції, подання якого передбачено Порядком № 1127.

Відповідно до частини першої статті 23 Закону розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором при поданні документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством.

5. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні скарги ПрАТ «Запорізький олійноекстракційний завод» від 17.03.2020 за № 5685/05.7 на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Полтавець Д.В. прийняв рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.03.2020 № 51457698 відповідно до законодавства.

Іван ЛЕГОСТАСВ

Олена ЗОЛОТОНОША

Руслан ТАРАНЕНКО

Вячеслав ГНАТКО

Ольга ЧУРАШЕВА

Людмила ГАЦЕНКО

**КОПІЯ**

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

30.04.2020

Дніпро

№ 306/7

Про відмову у задоволенні
скарги ПрАТ «Запорізький
оліїноекстракційний завод»
від 17.03.2020 за № 5685/05.7

Відповідно до 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, Положення про Колегію з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 09.01.2020 № 71/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.01.2020 № 24/34307 та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

Відмовити у задоволенні скарги ПрАТ «Запорізький оліїноекстракційний завод» від 17.03.2020 за № 5685/05.7 на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Полтавець Д.В. прийняв рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.03.2020 № 51457698 відповідно до законодавства.

Рішення, дії або бездіяльність суб'єкта розгляду скарги можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України або до суду.

Начальник управління

Іван ЛЕГОСТАЄВ

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

Головний
30.04.2020

Олена Розко