



копія

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

від 22.08.2020

Київ

№ 2936/5

Про задоволення скарги

Відповідно до частини третьої статті 26, підпунктів «а», «г» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Картошкина Геннадія Юрійовича від 04.06.2020 задовольнити у повному обсязі.

2. Скасувати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 20.02.2020 № 51236667, прийняте державним реєстратором Литвинівської сільської ради Вишгородського району Київської області Дащенком Олегом Юрійовичем.

3. Скасувати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 21.07.2020 № 53216956, прийняте державним реєстратором Пірнівської сільської ради Вишгородського району Київської області Одрихівським Олексієм Тимофійовичем.

4. Анулювати доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору Литвинівської сільської ради Вишгородського району Київської області Даценку Олегу Юрійовичу.

5. Анулювати доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору Пірнівської сільської ради Вишгородського району Київської області Одрихівському Олексію Тимофійовичу.

6. Виконання пунктів 2, 3 наказу покласти на Департамент нотаріату та державної реєстрації.

7. Виконання пунктів 4, 5 наказу покласти на державне підприємство «Національні інформаційні системи».

Підстава: висновок Колегії Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції від 12.08.2020 за результатами розгляду скарги Картошкина Геннадія Юрійовича від 04.06.2020, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 05.06.2020 за № 15952-33-20.

Міністр

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ



Денис МАЛЮСЬКА

Головний спеціаліст відділу відправки та обслуговування документів
Управління забезпечення та документообігу

І. Козел

ВИСНОВОК
КОЛЕГІЇ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ НА
РІШЕННЯ, ДІЇ АБО БЕЗДІЯЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА,
СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ, ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОРГАНІВ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ

м. Київ

12.08.2020

Колегія Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції (далі – Колегія) у складі Д. Кирилюка (головуючого на засіданні), Б. Дідюра, В. Бондаренко, Л. Архіпової, О. Колотілова (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Картошкина Геннадія Юрійовича (далі – скаржник) від 04.06.2020, зареєстровану в Міністерстві юстиції України 05.06.2020 за № 15952-33-20 (далі – скарга),

на рішення від 20.02.2020 № 51236667 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором Литвинівської сільської ради Вишгородського району Київської області Дашенком Олегом Юрійовичем (далі – державний реєстратор Дашенко О.Ю.) щодо державної реєстрації права власності на нежитлове приміщення № 152, що розташоване за адресою: Київська обл., м. Ірпінь, вул. Мечнікова, буд. 109-А (далі – об'єкт нерухомого майна);

на рішення від 21.07.2020 № 53216956 (далі – оскаржуване рішення¹), прийняте державним реєстратором Пірнівської сільської ради Вишгородського району Київської області Одрихівським Олексієм Тимофійовичем (далі – державний реєстратор Одрихівський О.Т.) щодо державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна,

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Картошкина Геннадія Юрійовича від 04.06.2020 задовольнити у повному обсязі.
2. Скасувати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 20.02.2020 № 51236667, прийняте державним реєстратором Литвинівської сільської ради Вишгородського району Київської області Дашенком Олегом Юрійовичем.
3. Скасувати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 21.07.2020 № 53216956, прийняте державним реєстратором Пірнівської сільської ради Вишгородського району Київської області Одрихівським Олексієм Тимофійовичем.
4. Анулювати доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору Литвинівської сільської ради Вишгородського району Київської області Дашенку Олегу Юрійовичу.
5. Анулювати доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору Пірнівської сільської ради Вишгородського району Київської області Одрихівському Олексію Тимофійовичу.

Мотиви рішення у стислому викладенні (#Мін'юстПростоюМовою)

1. Оскаржуваним рішенням було проведено державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна.
2. Закон зобов'язує державного реєстратора при вчиненні реєстраційних дій перевірити наявність всіх необхідних документів.

3. Колегією встановлено, що державний реєстратор Дашенко О.Ю. прийняв рішення всупереч приписам законодавства, оскільки заявником не було подано та у відповідній заяві не зазначено відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.
4. З огляду на вищевикладене, Колегія приходить до висновку, що оскаржуване рішення прийнято протиправно, тому воно підлягає скасуванню, а оскаржуване рішення¹ підлягає скасуванню як таке, що випливає з факту скасування оскаржуваного рішення, що є єдиним можливим способом поновлення прав скаржника та як таке, що прийняте з порушенням норм чинного законодавства, зазначеного вище, а доступ державного реєстратора Дашенко О.Ю. та державного реєстратора Одрихівського О.Т. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) анулюванню.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні (#Мін'юстОфіційно)

1. Згідно з відомостями Державного реєстру прав 14.02.2020 державним реєстратором Дашенком О.Ю. зареєстровано заяву в базі даних заяв Державного реєстру прав за № 38478759 (далі – Заява), яку подано уповноваженою особою Товариства з обмеженою відповідальністю «МІНТІНАЙ» (далі – ТОВ «МІНТІНАЙ»). До Заяви додано копії документів:
 - технічного паспорту від 16.12.2019 № 406/19, виготовленого фізичною особою – підприємцем Гізатуліним Віталієм Сергійовичем;
 - кооперативної угоди з додатком № 1 від 29.10.2019 № 2019/10/29-02, укладеної між ТОВ «МІНТІНАЙ» та Обслуговуючим кооперативом «Житлово-будівельний кооператив «ВАШ ДОБРОБУТ»;
 - довідку від 29.12.2019 № 2019/12-29-02, видану Обслуговуючим кооперативом «Житлово-будівельний кооператив «ВАШ ДОБРОБУТ»;
 - генеральну довіреність від 24.12.2019, видану ТОВ «МІНТІНАЙ»;
 - акту прийому-передачі від 29.12.2019, укладеного між ТОВ «МІНТІНАЙ» та Обслуговуючим кооперативом «Житлово-будівельний кооператив «ВАШ ДОБРОБУТ»;
 - картку прийому заяви від 23.12.2019 № 194595500, сформованої державним реєстратором Дашенко О.Ю.;
 - форму від 08.12.2018, видану Відділом казначейської служби внутрішніх доходів Цинциннаті, Огайо;
 - витягу з реєстру асоційованих членів кооперативу від 29.12.2019 № 2019/12-29_02, виданого Обслуговуючим кооперативом «Житлово-будівельний кооператив «ВАШ ДОБРОБУТ».
2. За результатом розгляду Заяви державним реєстратором Дашенком О.Ю. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 20.02.2020 № 51236667, на підставі якого відкрито розділ № 2035791932109 у Державному реєстрі прав та проведено державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна за ТОВ «МІНТІНАЙ» (номер запису про право власності 35582263).
3. Згідно з відомостями Державного реєстру прав 23.12.2019 державним реєстратором Дашенко О.Ю. зареєстровано заяву в базі даних заяв Державного реєстру прав за № 37740119 (далі – Заява 1), яку подано уповноваженою особою Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «ВАШ ДОБРОБУТ» (далі – ОК «ЖБК «ВАШ ДОБРОБУТ»). До Заяви 1 додано копії документів:
 - договору суперфіцію від 12.02.2016 № 45, укладеного між ОК «ЖБК «ВАШ ДОБРОБУТ» та Йозефом Московичем, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Алейніковим М.В.;

- технічного паспорту від 16.12.2019 № 407/19, виготовленого фізичною особою – підприємцем Гізатуліним Віталієм Сергійовичем;
 - звіту про проведення технічного обстеження від 16.12.2019, складеного експертом з технічного обстеження Грищуком О.А.;
 - відомостей з Державного земельного кадастру від 23.12.2019 № 16372979;
 - довідки про адресу від 23.12.2019 № 01-23-12/2019, виданої ОК «ЖБК «ВАШ ДОБРОБУТ»;
 - витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань від 06.11.2019 № 1005930582;
 - декларації від 22.03.2016 № КС083160821240, виданої Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у Київській області.
4. 15.07.2020 державним реєстратором Одрихівським О.Т. зареєстровано заяву в базі даних заяв Державного реєстру прав за № 40495739 (далі – Заява 2), яку подано уповноваженою особою Товариства з обмеженою відповідальністю «АБВ НЕРУХОМІСТЬ» (далі – ТОВ «АБВ НЕРУХОМІСТЬ»). До Заяви додано супровідні документи:
- свідоцтва про заснування товариства з обмеженою відповідальністю «МІНТІНАЙ» від 15.10.2018 № 7102425;
 - наказу ТОВ «АБВ НЕРУХОМІСТЬ» від 03.07.2020 № 03/07/2020;
 - витягу з Державного реєстру прав про реєстрацію права власності від 20.02.2020 № 201098553, виданого державним реєстратором Дашенком О.Ю.;
 - технічного паспорту від 16.12.2019 № 405/19, виготовленого фізичною особою – підприємцем Гізатуліним Віталієм Сергійовичем;
 - довіреності ТОВ «АБВ НЕРУХОМІСТЬ» від 03.07.2020;
 - акту приймання-передавання майна до статутного капіталу ТОВ «АБВ НЕРУХОМІСТЬ» від 13.07.2020, укладеного між ТОВ «МІНТІНАЙ» та ТОВ «АБВ НЕРУХОМІСТЬ», справжність підписів на якому засвідчена приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Гузенко Т.В.
5. За результатом розгляду Заяви 2 державним реєстратором Одрихівським О.Т. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 21.07.2020 № 53216956, на підставі якого проведено державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна за ТОВ «АБВ НЕРУХОМІСТЬ» (номер запису про право власності 37401396).
6. Пунктом 40 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127) (у редакції, чинній на момент прийняття оскаржуваного рішення) визначено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених статтею 27 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (у редакції, чинній на момент прийняття оскаржуваного рішення) (далі – Закон).
7. Згідно з частиною першою статті 27 Закону державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва проводиться на підставі, зокрема, інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.
8. Відповідно до пункту 78 Порядку № 1127 для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, власником

такого майна подається, зокрема, 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 01.01.2013, 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.

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

9. Пунктами 1, 2 частини третьої статті 10 Закону визначено, 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, 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.
10. Згідно з пунктом 1 частини першої статті 23 Закону визначено, що розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором у випадку подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством.
У державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено зокрема у випадку, коли подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження (пункт 4 частини першої статті 24 Закону). За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав (частина друга статті 24 Закону).
11. Наведене свідчить, що під час прийняття державним реєстратором Дашенком О.Ю. оскаржуваного рішення ним не було належним чином перевірено документи на наявність підстав для зупинення розгляду заяви та відмови у державній реєстрації прав, оскільки подані для проведення державної реєстрації прав документи не давали змоги встановити набуття права власності ТОВ «МІНТІНАЙ» на об'єкт нерухомого майна.
Колегією встановлено, що до Заяви 1 додано скановану копію декларації від 22.03.2016 № КС083160821240, виданої Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у Київській області. Водночас вищезазначений документ є декларацією про початок виконання будівельних робіт, отже не є документом, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.
12. Пунктом 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 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 24.12.2019 № 1150) (далі – Порядок) передбачено, зокрема, що під час розгляду скарги у сфері державної реєстрації Мін'юст встановлює наявність обставин, якими обґрунтовано скаргу, та інших обставин, які мають значення для її об'єктивного розгляду,

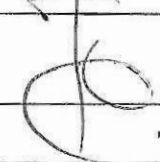
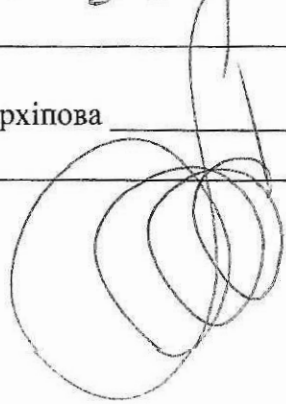
зокрема, шляхом перевірки відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, і вирішує, чи можливо поновити порушені права або законні інтереси скажника іншим способом, ніж визначено ним у скарі у сфері державної реєстрації; які рішення підлягають скасуванню або які дії, що впливають з факту скасування рішення або з факту визнання оскаржуваних дій або бездіяльності протиправними, підлягають вчиненню.

13. Отже, оскаржуване рішення прийняте державним реєстратором Дашенком О.Ю. з порушенням вимог пунктів 40, 78 Порядку № 1127, пунктів 1, 2 частини першої статті 10, пункту 1 частини першої статті 23, пункту 4 частини першої статті 24, частини першої статті 27 Закону, тому підлягає скасуванню. В свою чергу оскаржуване рішення¹ підлягає скасуванню як таке, що впливає з факту скасування оскаржуваного рішення, що є єдиним можливим способом поновлення прав скажника та як таке, що прийняте з порушенням норм чинного законодавства, зазначеного вище.
14. Відповідно до підпункту «а», «г» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України приймає мотивоване рішення, зокрема про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення про скасування рішення про державну реєстрацію прав, анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав.
15. З огляду на встановлення факту порушення, допущеного державним реєстратором Дашенком О.Ю. у сфері державної реєстрації, Колегія вважає, що є достатні підстави для анулювання державному реєстратору Дашенку О.Ю. доступу до Державного реєстру прав.
16. З огляду на встановлення факту порушення, допущеного державним реєстратором Одрихівським О.Т. у сфері державної реєстрації, Колегія вважає, що є достатні підстави для анулювання державному реєстратору Одрихівському О.Т. доступу до Державного реєстру прав.

Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Головуючий на засіданні Д. Кирилюк 	Б. Дідур 	В. Бондаренко 
Л. Архіпова 	Секретар Колегії О. Колотілов 	

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ