



Копія

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

09.07.2021

Київ

№ 2423/5

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 Петруньок Ольги Сергіївни від 05.05.2021 задовольнити частково.
2. Скасувати рішення від 14.04.2021 №№ 57621176, 57620930, прийняті державним реєстратором Вишевицької сільської ради Радомишльського району Житомирської області Єрмоленком Олександром Юрійовичем.
3. Тимчасово блокувати доступ державному реєстратору Вишевицької сільської ради Радомишльського району Житомирської області Єрмоленку Олександру Юрійовичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 2 (два) місяці.
4. В іншій частині вимог відмовити.
5. Виконання пункту 2 наказу покласти на Офіс протидії рейдерству.
6. Виконання пункту 3 наказу покласти на Державне підприємство «Національні інформаційні системи».

Підстава: висновок центральної Колегії Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції від 01.06.2021 за результатами розгляду скарги Петруньок Ольги Сергіївни від 05.05.2021, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 12.05.2021 за № 17075-33-21.

Міністр

Денис МАЛЮСЬКА



Заступник начальника відділу організації документообігу
Управління забезпечення та документообігу

Т. Ходаковська

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

м. Київ

01.06.2021

Центральна 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 І. Кородюка (головуючого на засіданні), М. Супліченко, К. Федорчук, О. Лук'янчикова, С. Ковальчук (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Петруньок Ольги Сергіївни (далі – скаржниця, Петруньок О.С.) від 05.05.2021, зареєстровану в Міністерстві юстиції України 12.05.2021 за № 17077-33-21 (далі – скарга),

на рішення від 14.04.2021 №№ 57621176, 57620930 (далі – оскаржувані рішення), прийняті державним реєстратором Вишевицької сільської ради Радомишльського району Житомирської області Єрмоленком Олександром Юрійовичем (далі – державний реєстратор Єрмоленко О.Ю.) щодо земельної ділянки з кадастровим номером 1823487800:07:000:0099 (номер запису про інше речове право № 41476125) та земельної ділянки з кадастровим номером 1823487800:05:000:0137 (номер запису про інше речове право 41475874) (далі разом – земельні ділянки),

з вимогою анулювання доступу державному реєстратору Єрмоленку О.Ю. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав),

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Петруньок Ольги Сергіївни від 05.05.2021 задовольнити частково.
2. Скасувати рішення від 14.04.2021 №№ 57621176, 57620930, прийняті державним реєстратором Вишевицької сільської ради Радомишльського району Житомирської області Єрмоленком Олександром Юрійовичем.
3. Тимчасово блокувати доступ державному реєстратору Вишевицької сільської ради Радомишльського району Житомирської області Єрмоленку Олександрові Юрійовичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 2 (два) місяці.
4. В іншій частині вимог відмовити.

Мотиви рішення у стислому викладенні (#Мін'юстПростоюМовою)

1. Скаржниця зазначає, що вона є власницею земельних ділянок щодо яких державним реєстратором Єрмоленком О.Ю. прийнято оскаржувані рішення. На підставі оскаржуваних рішень проведено державну реєстрацію права оренди на земельні ділянки за Товариством з обмеженою відповідальністю «Вілінова» (далі – ТОВ «Вілінова»).

2. Скаржниця зауважує, що вона не укладала з ТОВ «Вілінова» договори оренди від 07.07.2005. Крім того, нібито укладення договорів оренди передувє даті видачі скаржниці державних актів на право приватної власності на земельні ділянки. Також, договори, подані для проведення державної реєстрації, не відповідають вимогам законодавства, а державна

реєстрація права оренди була проведена з порушенням діючого законодавства, а тому оскаржувані рішення є протиправними та підлягають скасуванню.

3. Колегією встановлено, що оскаржувані рішення прийняті з порушенням вимог законодавства, оскільки державним реєстратором Єрмоленком О.Ю. не було належним чином встановлено наявності факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення права, а також не було належним чином перевірено документи на наявність підстав для зупинення розгляду таких заяв та відмови в державній реєстрації прав, оскільки до заяв заявником не було додано всіх невід'ємних частин договорів оренди землі. Крім того, порушено порядок державної реєстрації визначений законодавством.

4. Зважаючи на вищевказане, Колегією для поновлення прав скаржниці вбачаються достатні підстави для скасування оскаржуваних рішень.

5. Зважаючи на характер порушень вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав, допущених державним реєстратором Єрмоленком О.Ю. при прийнятті оскаржуваних рішень, вбачаються достатні підстави для тимчасового блокування йому доступу до Державного реєстру прав строком на 2 (два) місяці.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні (#Мін'юстОфіційно)

1. Скаржниця зазначає, що вона є власницею земельних ділянок щодо яких державним реєстратором Єрмоленком О.Ю. прийнято оскаржувані рішення. На підставі оскаржуваних рішень проведено державну реєстрацію права оренди на земельні ділянки за ТОВ «Вілінова».

2. Скаржниця зауважує, що вона не уклала з ТОВ «Вілінова» договори оренди від 07.07.2005. Крім того, нібито укладення договорів оренди передусє даті видачі скаржниці державних актів на право приватної власності на земельні ділянки. Також, договори, подані для проведення державної реєстрації, не відповідають вимогам законодавства, а державна реєстрація права оренди була проведена з порушенням вимог законодавства, а тому оскаржуване рішення є протиправним та підлягає скасуванню.

3. З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що 14.04.2021 державним реєстратором Єрмоленком О.Ю. на підставі оскаржуваних рішень внесено записи про державну реєстрацію права оренди на земельні ділянки за ТОВ «Вілінова» за результатом розгляду заяв ТОВ «Вілінова», до яких заявником додано договори оренди землі, а також сформовано відомості Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). При цьому, у відомостях ДЗК міститься інформація, що скаржниці належать земельні ділянки на підставі державних актів серії ЯБ № 002696 від 07.09.2005, серії ЯБ № 011112 від 02.11.2007.

4. 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) визначено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), іншими законами України та Порядком № 1127.

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, укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату; рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно; інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

5. Відповідно до пункту 57 Порядку № 1127 для державної реєстрації права власності та інших речових прав на майно, яке набувається у зв'язку з виконанням умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення таких прав, також подається документ, що підтверджує наявність факту виконання відповідних умов правочину.

6. Пунктами 1, 2 частини третьої статті 10 Закону визначено, що державний реєстратор, зокрема: 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, наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації; 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 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 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.

8. Згідно з пунктом 1 частини першої статті 23 Закону розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором у випадках подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством. Пунктом 14 Порядку № 1127 визначено, що у разі коли під час розгляду заяви встановлено наявність підстав, передбачених законом для зупинення розгляду заяви, державний реєстратор невідкладно приймає рішення щодо зупинення розгляду заяви.

9. Відповідно до пунктів 4, 5 частини першої статті 24 Закону у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження або наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації

прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав (частина друга статті 24 Закону).

10. Відповідно до статті 125 Земельного кодексу України (чинного на момент укладення договорів оренди) право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. Приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється.

11. З відомостей Державного реєстру прав та доданих до матеріалів скарги копій документів Колегією встановлено, що земельні ділянки належать скаржниці на підставі Державного акту на право приватної власності земельну ділянку серії ЯБ № 011112 від 02.11.2007 та Державного акту на право приватної власності земельну ділянку серії ЯБ 002696 від 07.07.2005. Таким чином, дата укладення договорів оренди передуює одержанню документів, що посвідчують право Петруньок О.С. на земельні ділянки.

12. Крім того, пунктом 1 частини другої статті 29 Закону встановлено, що державна реєстрація речових прав на земельну ділянку, похідних від права власності, набутих та оформлених в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться з одночасною державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку, крім випадків, якщо право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав.

13. Водночас, відповідно до абзацу 3 пункту 20 Порядку № 1127 у разі проведення державної реєстрації речових прав, похідних від права власності, або обтяжень речових прав на земельну ділянку за відсутності відкритого розділу на відповідну земельну ділянку в Державному реєстрі прав державний реєстратор на підставі відомостей Державного земельного кадастру про право власності на земельну ділянку, перенесених з Державного реєстру земель, за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав відкриває новий розділ у зазначеному Реєстрі з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці.

14. Всупереч зазначеним нормам законодавства, державним реєстратором Єрмоленком А.О. на підставі оскаржуваних рішень державну реєстрацію права оренди на земельні ділянки було проведено в спеціальному розділі Державного реєстру прав.

15. Відповідно до підпункту «а» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України приймає мотивоване рішення про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення, зокрема про скасування рішення про державну реєстрацію прав.

16. Таким чином, оскаржувані рішення прийняті державним реєстратором Єрмоленком А.О. з порушенням статей 10, 18, 23, 24, 29 Закону, пункту 14, 20 Порядку № 1127, а тому підлягають скасуванню.

17. Крім того, реалізуючи свої повноваження у сфері державної реєстрації прав, згідно з пунктом 2 частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України приймає мотивоване рішення, зокрема про тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав; анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав.

18. Колегія зазначає, що державного реєстратора Єрмоленка О.Ю. було повідомлено про час і місце засідання Колегії належним чином в тому числі засобом оприлюднення відповідного оголошення на офіційному сайті Міністерства юстиції України, а також складено

телефонограму на підтвердження факту його своєчасного повідомлення засобами телефонного зв'язку.

19. Проте, будучи належним чином повідомленим у призначені час та дату суб'єкт оскарження на розгляд не з'явився, своє право на участь у колегіальному розгляді не реалізував, пояснень щодо суті вимог скарги не надав.

20. Зважаючи на встановлений факт порушення й оцінюючи його ступінь та характер, Міністерство юстиції виходить із того, що застосування до державного реєстратора Єрмоленка О.Ю., заходів реагування у вигляді тимчасового блокування або анулювання йому доступу до Державного реєстру прав, має бути необхідним й достатнім для виправлення і попередження нових порушень та зловживань у сфері державної реєстрації прав. А тому, з огляду на вказану мету й ґрунтуючись на принципах справедливості та співмірності, заходи реагування повинні бути пропорційними характеру встановлених порушень.

21. Водночас згідно із статтею 41 Конституції України, статтею 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та норм Цивільного кодексу України, право власності є непорушним, а враховуючи те, що державна реєстрація права власності є гарантією непорушності цього права, то умисне або недбале здійснення державним реєстратором своїх повноважень, що має наслідком порушення конституційних прав громадян або прав інших суб'єктів цивільно-правових відносин, беззастережно потребує вжиття відповідних заходів реагування.

22. Відтак встановлення факту прийняття державним реєстратором Єрмоленком О.Ю. неправомірних рішень щодо державної реєстрації права оренди, з урахуванням його характеру та наслідків, яке фактично призвело до порушення прав скажника, і є підставою для застосування відповідного заходу реагування у вигляді тимчасового блокування йому доступу до Державного реєстру прав строком на 2 (два) місяці.

Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Головуючий на засіданні І. Кородок	К. Федорчук	М. Супліченко
О. Лук'янчиков	Секретар Колегії С. Ковальчук	



Т. Ходаковська