



Копія

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

09.04.2021

Київ

№ 2428/5

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 Омельченка Володимира Миколайовича від 05.05.2021 задовольнити частково.
2. Скасувати рішення від 15.04.2021 № 57649310, прийняте 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 Олександрю Юрійовичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 1 (один) місяць.
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 Омельченка Володимира Миколайовича від 05.05.2021, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 12.05.2021 за № 17080-33-21.

Міністр

Денис МАЛЮСЬКА

79989

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ



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 Омельченка Володимира Миколайовича (далі – скаржник, Омельченко В.М.) від 05.05.2021, зареєстровану в Міністерстві юстиції України 12.05.2021 за № 17077-33-21 (далі – скарга),

на рішення від 15.04.2021 № 57649310 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором Вишевицької сільської ради Радомишльського району Житомирської області Єрмоленком Олександром Юрійовичем (далі – державний реєстратор Єрмоленко О.Ю.) щодо земельної ділянки з кадастровим номером 1823487800:05:000:0149 (номер запису про інше речове право № 41501553) (далі – земельна ділянка),

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

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Омельченка Володимира Миколайовича від 05.05.2021 задовольнити частково.

2. Скасувати рішення від 15.04.2021 № 57649310, прийняте 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 1 (один) місяць.

4. В іншій частині вимог відмовити.

Мотиви рішення у стислому викладенні (#Мін'юстПростоюМовою)

1. Скаржник зазначає, що він є власником земельної ділянки на підставі державного акту на право власності на земельну ділянку, яку набув у спадок після Омельченко Антоніни Степанівни (далі – Омельченко А.С.). На підставі оскаржуваного рішення проведено державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку за Товариством з обмеженою відповідальністю «Вілінова» (далі – ТОВ «Вілінова»).

2. Скаржник зауважує, що оскаржуваним рішенням державний реєстратор Єрмоленко О.Ю. зареєстрував право оренди на підставі договору оренди від 01.09.2007, укладеного між Омельченко А.С. та ТОВ «Вілінова». Однак, договір, поданий для проведення державної реєстрації, не відповідає вимогам законодавства, а державна реєстрація права оренди була проведена з порушенням діючого законодавства, а тому оскаржуване рішення є протиправним та підлягає скасуванню.

3. Законодавство зобов'язує державного реєстратора перевіряти подані йому документи щодо наявності підстав для проведення реєстраційних дій.

4. Колегією встановлено, що оскаржуване рішення прийняте 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.

5. Зважаючи на вищевказане, Колегією для поновлення прав скаржника вбачаються достатні підстави для скасування оскаржуваного рішення.

6. Зважаючи на характер порушень вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав, допущених державним реєстратором Єрмоленком О.Ю. при прийнятті оскаржуваного рішення, вбачаються достатні підстави для тимчасового блокування йому доступу до Державного реєстру прав строком на 1 (один) місяць.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні (#Мін'юстОфіційно)

1. Скаржник зазначає, що він є власником земельної ділянки на підставі державного акту на право власності на земельну ділянку, яку набув у спадок після Омельченко А.С. (далі – Омельченко А.С.). На підставі оскаржуваного рішення проведено державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку за ТОВ «Вілінова».

2. Скаржник зауважує, що оскаржуваним рішенням державний реєстратор Єрмоленко О.Ю. зареєстрував право оренди на підставі договору оренди від 01.09.2007, укладеного між Омельченко А.С. та ТОВ «Вілінова». Однак, договір, поданий для проведення державної реєстрації, не відповідає вимогам законодавства, а державна реєстрація права оренди була проведена з порушенням порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно, а тому оскаржуване рішення є протиправним та підлягає скасуванню.

3. З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що 15.04.2021 державним реєстратором Єрмоленком О.Ю. на підставі оскаржуваного рішення внесено запис про державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку за ТОВ «Вілінова» за результатом розгляду заяви ТОВ «Вілінова», до якої заявником додано договір оренди землі, згідно з умовами якого, невід'ємними частинами такого договору є: план або схема земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлення земельних сервітутів, акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); акт приймання-передачі об'єкта оренди (далі – всі невід'ємні частини договорів оренди землі).

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 дубліката; 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 пункту 4 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. 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. 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 25.12.2015 № 1128 визначено, 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 шляхом перевірки відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно чи Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі - реєстри), у разі необхідності витребує документи (інформацію) і вирішує: 1) чи мало місце рішення, дія або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту; 2) чи було оскаржуване рішення, дія або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту прийнято, вчинено на законних підставах; 3) чи належить задовольнити скаргу у сфері державної реєстрації або відмовити в її задоволенні; 4) чи можливо поновити порушені права або законні інтереси скажника іншим способом, ніж визначено ним у скарзі у сфері державної реєстрації; 5) які рішення підлягають скасуванню або які дії, що впливають з факту скасування рішення або з факту визнання оскаржуваних дій або бездіяльності протиправними, підлягають вчиненню.

11. Наведене свідчить, що під час розгляду заяви та під час прийняття рішення щодо державної реєстрації іншого речового права оренди земельної ділянки 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 оренди земельної ділянки ТОВ «Вілінова», а також не було належним чином перевірено документи на наявність підстав для зупинення розгляду таких заяв та відмови в державній реєстрації прав, оскільки до заяви заявником не було додано всіх невід'ємних частин договорів оренди землі.

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 1 січня 2013 року, 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, згідно з відомостями Державного реєстру прав, державним реєстратором Єрмоленком А.О. на підставі оскаржуваного рішення державну реєстрацію права оренди на земельну ділянку було проведено в спеціальному розділі.

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, оскаржуване рішення прийняте державним реєстратором Єрмоленком А.О. з порушенням статей 10, 18, 23, 24, 27, 29 Закону, пунктів 14, 20, 40, 57 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

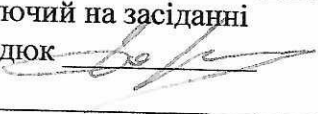
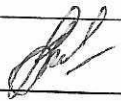
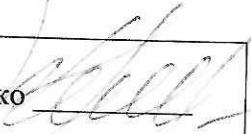
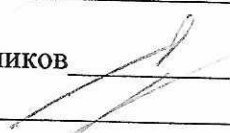

прав громадян або прав інших суб'єктів цивільно-правових відносин, беззастережно потребує вжиття відповідних заходів реагування.

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 скаржника, і є підставою для застосування відповідного заходу реагування у вигляді тимчасового блокування йому доступу до Державного реєстру прав строком на 1 (один) місяць.

Результати голосування:

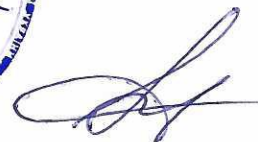
Усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

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

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ

Заступник начальника відділу організації документообігу
Управління забезпечення та документообігу



Т. Ходаковська