



## МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

### НАКАЗ

від \_\_\_\_\_

Київ

№ \_\_\_\_\_

#### 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. Задовольнити скаргу Сумської міської ради від 10.09.2020 № 647/07-15.06 частково.
2. Скасувати рішення від 22.06.2020 № 52774932, прийняте державним реєстратором Недригайлівської селищної ради Сумської області Заїкою Романом Петровичем.
3. У задоволенні інших вимог скаржника відмовити.
4. Тимчасово блокувати доступ державному реєстратору Недригайлівської селищної ради Сумської області Заїці Роману Петровичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 3 (три) місяці.
5. Виконання пункту 2 наказу покласти на Офіс протидії рейдерству.
6. Виконання пункту 4 наказу покласти на Державне підприємство «Національні інформаційні системи».

Підстава: висновок Південно-Східної регіональної Колегії Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України від 17.06.2021 за результатами розгляду скарги Сумської міської ради від 10.09.2020, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 14.09.2020 за № 19784-26-20.

Міністр

Денис МАЛЮСЬКА

Сертифікат: 12A1C72050EC685404000000CA59050094550D00



Дійсний з: 18.09.2019 15:38:13  
Дійсний до: 18.09.2021 15:38:13  
Підписувач: Малюська Денис Леонтійович  
Мітка часу: 09.07.2021 12:27:40

Міністерство юстиції України  
від 09.07.2021 № 2439/5



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

м. Дніпро

17.06.2021

Південно-Східна регіональна Колегія Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції України (далі – Колегія) у складі І.Легостаєва (головуючого на засіданні), О.Сириці, Д.Бази, Г.Кот, Ю.Фалько, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Сумської міської ради (далі – скаржник) від 10.09.2020 за № 647/07-15.06, що зареєстрована в Міністерстві юстиції України 14.09.2020 за № 19784-26-20 (далі – скарга),

на рішення від 22.06.2020 № 52774932 (далі – оскаржуване рішення<sup>1</sup>) та від 22.06.2020 № 52775241 (далі – оскаржуване рішення<sup>2</sup>), прийняті державним реєстратором Недригайлівської селищної ради Сумської області Заїкою Романом Петровичем (далі – державний реєстратор Заїка Р.П.) щодо об'єкту незавершеного будівництва готовністю 14%, що розташований за адресою: м.Суми, вул.Харківська, буд. 1 (далі за текстом – незавершене будівництво готовністю 14%) та щодо об'єкту незавершеного будівництва готовністю 19% що розташований за адресою: м.Суми, вул. Харківська, буд.1 (далі за текстом – незавершене будівництво готовністю 19%),

**РЕКОМЕНДУЄ:**

1. Задовольнити скаргу Сумської міської ради від 10.09.2020 № 647/07-15.06 частково.

2. Скасувати рішення від 22.06.2020 № 52774932, прийняте державним реєстратором Недригайлівської селищної ради Сумської області Заїкою Романом Петровичем.

3. У задоволенні інших вимог скаржника відмовити.

4. Тимчасово блокувати доступ державному реєстратору Недригайлівської селищної ради Сумської області Заїці Роману Петровичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 3 (три) місяці.

**Мотиви рішення у стислому викладенні (#Мін'юстПростоюМовою)**

1. Скаржник є власником земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти незавершеного будівництва, та вважає оскаржувані рішення незаконними та такими, що порушують його права.

2. На підставі оскаржуваних рішень<sup>1,2</sup> державним реєстратором Заїкою Р.П. зареєстровано за Товариством з обмеженою відповідальністю «Нолант» (далі – ТОВ «Нолант») право власності на незавершене будівництво готовністю 14% та 19%. Підставою для державної реєстрації прав є акт приймання-передачі майна до статутного капіталу ТОВ «Нолант» від 18.06.2020.

3. Законодавством передбачено, що державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав перевіряє подані 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.

4. Відповідно до законодавства державний реєстратор відмовляє в державній реєстрації прав у разі подання документів, які не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.



5. Колегією встановлено, що акт приймання-передачі майна до статутного капіталу ТОВ «Нолан» від 18.06.2020 містить реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, що не відповідає відомостям Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) про реєстраційний номер незавершеного будівництва готовністю 14%, а саме: замість 1958103859101 зазначено 195810385910.

6. Колегія дійшла висновку, що оскаржуване рішення<sup>1</sup> прийнято державним реєстратором Заїкою Р.П. з порушенням вимог законодавства, оскільки для проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна державному реєстратору надано документ, який не дає змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на незавершене будівництво готовністю 14%.

7. Зважаючи на характер порушень, допущених державним реєстратором Заїкою Р.П., вбачаються достатні підстави для тимчасового блокування йому доступу до Державного реєстру прав строком на 3 (три) місяці.

8. Оскаржуване рішення<sup>2</sup> не підлягає скасуванню у зв'язку з тим, що державним реєстратором Заїкою Р.П. належним чином було перевірено документи, які подавались для державної реєстрації прав, на відповідність вимогам законодавства.

### **Мотиви рішення у розгорнутому викладенні (#Мін'юстОфіційно)**

1. На підставі оскаржуваних рішень державним реєстратором Заїкою Р.П. внесено до Державного реєстру прав записи про право власності на незавершене будівництво готовністю 14% та 19% за ТОВ «Нолант». Підставою для державної реєстрації права відповідно до відомостей Державного реєстру прав є акт приймання-передачі майна від 18.06.2020, справжність підписів на якому засвідчено приватним нотаріусом Сумського міського нотаріального округу Онопрієнко А.В. та зареєстровано в реєстрі за №№1033, 1034 (далі – акт приймання-передачі майна від 18.06.2020). Відповідно до акту приймання-передачі майна від 18.06.2020 Мазний А.С. передав до статутного капіталу ТОВ «Нолант» незавершене будівництво готовністю 14% та 19%.

2. Скаржником зазначено, що незавершене будівництво готовністю 14% та 19% знаходяться на земельній ділянці, що перебуває у комунальній власності Сумської міської ради. Скаржник вважає, що оскаржувані рішення<sup>1,2</sup> прийняті державним реєстратором Заїкою Р.П. з грубим порушенням вимог чинного законодавства, у зв'язку з тим, що заявником було подано документи для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством. Також заявник повідомляє, що державна реєстрація прав на незавершене будівництво готовністю 14% та 19% за ТОВ «Нолант» проведена з метою перешкоджання виконанню наказу Міністерства юстиції України від 09.07.2020 № 2355/5.

3. Колегією Міністерства юстиції України розглядалась скарга Сумської міської ради від 11.02.2020, за результатом розгляду якої прийнято рішення у формі наказу Міністерства юстиції України від 09.07.2020 № 2355/5, зокрема, щодо скасування рішення від 11.12.2019 № 49617935, прийнятого державним реєстратором Кияницької сільської ради Сумського району Сумської області Лепковою О.О., на підставі якого було зареєстровано право власності та відкрито розділ на незавершене будівництво готовністю 14% за Мазним Андрієм Станіславовичем. Однак, на підставі наказу Міністерства юстиції України від 09.07.2020 № 2355/5 виявилось неможливим провести реєстраційні дії щодо припинення запису про право власності на незавершене будівництво за Мазним Андрієм Станіславовичем, оскільки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно наявна інформація про державну реєстрацію права власності на цей об'єкт за іншою особою.

4. Подані щодо незавершеного будівництва 14% та 19% заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (щодо права власності) містять інформацію щодо кадастрового номеру земельної ділянки (5910136300:01:008:0028).

Відповідно до відомостей з Державного земельного кадастру від 19.06.2020 № 20769201 право власності на земельну ділянку з кадастровим № 5910136300:01:008:0028 зареєстровано за Сумською міською радою.

5. 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), встановлено, 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.

У свою чергу згідно частини другої статті 18 Закону перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку 1127.

Пунктом 48 Порядку № 1127, зокрема, визначено, що для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею майна фізичної особи у власність юридичної особи як внесок до статутного капіталу подаються:

1) документ, що посвідчує право власності особи на майно, що передається у власність юридичної особи (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

2) акт приймання-передачі майна або інший документ, що підтверджує факт передачі такого майна.

Справжність підписів на акті приймання-передачі майна або іншому документі, що підтверджує факт передачі такого майна, засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат».

6. На дату проведення державної реєстрації (22.06.2020) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності за Мазним Андрієм Станіславовичем на об'єкт незавершеного будівництва готовністю 14% (№ запису 34089103) та на об'єкт незавершеного будівництва готовністю 19% (№ запису 34631019).

7. Частиною першою статті 22 Закону встановлено, що документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

8. Статтею 18 Закону передбачено порядок державної реєстрації прав, зокрема, прийняття і перевірку документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрацію заяви; встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень.

Підставою для відмови в державній реєстрації прав є, зокрема, подання документів, які не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження (пункти 4 частини першої статті 24 Закону).

9. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав (абзац перший частини другої статті 24 Закону).

10. Колегією встановлено, що акт приймання-передачі майна від 18.06.2020 щодо передачі майна Мазного А.С. до статутного капіталу ТОВ «Нолант» містить реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, що не відповідає відомостям Державного реєстру прав про реєстраційний номер незавершеного будівництва готовністю 14%, а саме: замість 1958103859101 зазначено 195810385910

11. Таким чином, Колегією встановлено, що державним реєстратором Заїкою Р.П. прийнято оскаржуване рішення<sup>1</sup> з порушенням вимог статей 18, 24 Закону, оскільки, воно прийняте на підставі документів, що не відповідають вимогам, встановленим Законом.

12. Оскаржуване рішення<sup>2</sup> не підлягає скасуванню у зв'язку з тим, що державним реєстратором Заїкою Р.П. відповідно до вимог частини третьої статті 10, статті 18 Закону належним чином було перевірено документи, які подавались для державної реєстрації прав, на відповідність вимогам, встановленим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

13. 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.

14. Отже, скаргу слід задовольнити частково шляхом скасування оскаржуваного рішення<sup>1</sup>.

15. 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 про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення, зокрема, про:

- г) тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;
- г) анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав.

Зважаючи на встановлений факт порушення й оцінюючи його ступінь та характер, Міністерство юстиції виходить із того, що застосування до державного реєстратора заходів реагування у вигляді тимчасового блокування або анулювання 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.

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.

Відтак встановлення факту прийняття державним реєстратором Заїкою Р.П. неправомірного рішення, з урахуванням його характеру та наслідків, яке фактично призвело до порушення права скаржників, і є підставою для застосування відповідного заходу реагування у вигляді тимчасового блокування доступу державному реєстратору Заїці Р.П. до Державного реєстру прав строком на 3 (три) місяці.

#### Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

#### Підписи членів Колегії:

Головуюча на засіданні І.Легостаєв _____ підписано КЕП	Г.Кот _____ підписано КЕП	Д.База _____ підписано КЕП
О. Сириця _____ підписано КЕП	Ю.Фалько _____ підписано КЕП	Секретар Колегії Л. Гаценко _____ підписано КЕП

Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000C7C52F0096F79300



Дійсний з: 27.04.2021 00:00:00  
Дійсний до: 26.04.2023 23:59:59  
Підписант: База Дмитро Анатолійович  
Мітка часу: 23.06.2021 15:58:14

Сертифікат: 3ED5083160DBC59B04000000863B0000BA061200



Дійсний з: 23.04.2021 13:11:02  
Дійсний до: 23.04.2022 13:11:02  
Підписант: Сириця Олександр Сергійович  
Мітка часу: 23.06.2021 16:02:39

Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000E3ED3100D8F79300



Дійсний з: 27.04.2021 00:00:00  
Дійсний до: 26.04.2023 23:59:59  
Підписант: Фалько Юлія Сергіївна  
Мітка часу: 23.06.2021 15:51:08

Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000B94E31008FC39000



Дійсний з: 18.02.2021 00:00:00  
Дійсний до: 18.02.2023 00:00:00  
Підписант: Гаценко Людмила Вікторівна  
Мітка часу: 23.06.2021 15:52:50

Сертифікат: 3ED5083160DBC59B0400000062A305000D201000



Дійсний з: 23.10.2020 12:37:55  
Дійсний до: 23.10.2021 12:37:55  
Підписант: Легостаєв Іван Миколайович  
Мітка часу: 23.06.2021 16:00:38

Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000BB5B3000F5968A00



Дійсний з: 02.11.2020 00:00:00  
Дійсний до: 02.11.2022 00:00:00  
Підписант: Кот Ганна Анатоліївна  
Мітка часу: 23.06.2021 16:19:52