

**Копія****МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ****НАКАЗ**13.07.2021**Київ**№ 2483/5**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 Товариства з обмеженою відповідальністю «Літо-Варе» від 27.05.2021 № 43-Р задовольнити в повному обсязі.
2. Скасувати рішення від 30.12.2020 №№ 56031597, 56028415, прийняті державним реєстратором Виконавчого комітету Первомайської міської ради Миколаївської області Брагарем Геннадієм Йосиповичем.
3. Анулювати доступ державному реєстратору Виконавчого комітету Первомайської міської ради Миколаївської області Брагару Геннадію Йосиповичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
4. Виконання пункту 2 наказу покласти на Офіс протидії рейдству.
5. 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 08.06.2021 за результатами розгляду скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «Літо-Варе» від 27.05.2021 № 43-Р, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01.06.2021 за № 20430-33-21.

Міністр**Денис МАЛЮСЬКА**

066521

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ

Заступник начальника відділу організації документообігу
Управління забезпечення та документообігу

Т. Ходаковська

Копія

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

08.06.2021

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 В. Бондаренко (головуючої на засіданні), В. Дубовика, О. Антонюк, А. Баклан, В. Черниша (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Літо-Варе» (далі – ТОВ «Літо-Варе», скаржник) від 27.05.2021 № 43-Р, зареєстровану в Міністерстві юстиції України 01.06.2021 за № 20430-33-21 (далі – скарга),

на рішення від 30.12.2020 №№ 56031597, 56028415 (далі – оскаржувані рішення), прийняті державним реєстратором Виконавчого комітету Первомайської міської ради Миколаївської області Брагарем Геннадієм Йосиповичем (далі – державний реєстратор Брагар Г.Й.) щодо ідальні, розташованої за адресою: Миколаївська обл., Березанський р-н, с. Коблеве, вул. Кишинівська, буд. 2и (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2263758448209); спального корпусу, розташованого за адресою: Миколаївська обл., Березанський р-н, с. Коблеве, вул. Кишинівська, буд. 2з (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2263625548209) (далі разом – об'єкти нерухомого майна),

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу ТОВ «Літо-Варе» від 27.05.2021 № 43-Р задовольнити в повному обсязі.
2. Скасувати рішення від 30.12.2020 №№ 56031597, 56028415, прийняті державним реєстратором Брагарем Г.Й.
3. Анулювати доступ державному реєстратору Брагару Г.Й. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Мотиви рішення у стислому викладенні (#Мін'юстПростоюМовою)

1. На підставі оскаржуваних рішень державним реєстратором Брагарем Г.Й. відкрито розділи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та проведено державну реєстрацію права власності Малого підприємства «ВОЛНА» (далі – МП «ВОЛНА») на об'єкти нерухомого майна, які, відповідно до ухвали Центрального районного суду міста Миколаєва від 22.05.2020 у справі № 490/2728/20, є тотожними з об'єктами нерухомого майна, що належить скаржнику на праві власності на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно від 05.11.2008.

2. Законодавством визначено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для такої реєстрації. Законодавство зобов'язує державного реєстратора встановлювати відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також перевіряти подані йому документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмови в державній реєстрації прав та прийняти відповідне рішення.

3. Водночас з відомостей Державного реєстру прав встановлено, що до заяв про державну реєстрацію права власності, за результатами розгляду яких прийнято оскаржувані рішення, не додано документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

4. Таким чином, оскаржувані рішення прийнято державним реєстратором Брагарем Г.Й. з порушенням вимог законодавства, а тому вони підлягають скасуванню.

5. Зважаючи на порушення вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав, допущені державним реєстратором Брагарем Г.Й., вбачаються достатні підстави для анулювання йому доступу до Державного реєстру прав.

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

1. З відомостей Державного реєстру прав встановлено, що державним реєстратором Брагарем Г.Й. на підставі оскаржуваних рішень відкрито розділи Державного реєстру прав та внесено записи про право власності №№ 40007286, 40010400 МП «ВОЛНА» щодо об'єктів нерухомого майна, які, відповідно до ухвали Центрального районного суду міста Миколаєва від 22.05.2020 у справі № 490/2728/20, є тотожними з об'єктами нерухомого майна, що належить скаржнику на праві власності на підставі свідоцтв про право власності на нерухоме майно від 05.11.2008, а саме їдальнею бази відпочинку «Волна», розташованою за адресою: Одеська обл., Комінтернівський р-н, с/рада Сичавська, автодорога Одеса-Мелітополь-Новоазовськ, 55 км., буд. 1; спальним корпусом, розташованим за адресою: Одеська обл., Комінтернівський р-н, с/рада Сичавська, автодорога Одеса-Мелітополь-Новоазовськ, 55 км., буд. 1 «Б».

2. Оскаржуване рішення прийнято державним реєстратором Брагарем Г.Й. за результатом розгляду заяв про державну реєстрацію права власності №№ 43390916, 43390304 (далі разом – Заяви), до яких додано квитанції від 28.12.2020 №№ 30158337, 30158371, технічний паспорт від 19.10.2020, договір оренди землі від 28.08.2015, укладений між Коблівською сільською радою Березанського району Миколаївської області та МП «ВОЛНА», рішення Коблівської сільської ради Березанського району Миколаївської області від 24.11.2020 № 27, виписка підтвердження чинності запису від 03.12.2020.

3. Водночас до Заяв, за результатом розгляду яких державним реєстратором Брагарем Г.Й. прийнято оскаржувані рішення, не додано документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта

4. Пунктами 1, 2 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) 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, 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.

5. Згідно з частиною першою статті 23 Закону розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором, зокрема у випадку подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством.

6. 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 (пункт 14 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127)).

7. Пунктом 41 Порядку № 1127 передбачено, що для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна подаються:

- 1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;
- 2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- 3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси;

4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований 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, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності).

8. Відповідно до підпункту «а» 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.

9. Отже оскаржувані рішення прийнято державним реєстратором Брагарем Г.Й. з порушенням вимог пунктів 1, 2 частини третьої статті 10, частини першої статті 23 Закону, пунктів 14, 41 Порядку № 1127, а тому вони підлягають скасуванню.

10. 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:

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

г) анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав.

Колегія зазначає, що, зокрема державного реєстратора Брагара Г.Й. належним чином повідомлено про час, місце та дату розгляду скарги Колегією, зокрема засобом оприлюднення відповідного оголошення на офіційному сайті Міністерства юстиції України, але він на розгляд скарги не з'явився.

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 Брагарем Г.Й. неправомірних рішень з урахуванням їх характеру та наслідків, які фактично призвели до порушення прав скажника, і є підставою для застосування відповідного заходу реагування у вигляді анулювання йому доступу до Державного реєстру прав.

Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Головуюча на засіданні В. Бондаренко	В. Дубовик	О. Антонюк
А. Баклан	Секретар Колегії В. Черниш	

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ

Заступник начальника відділу організації документообігу
Управління забезпечення та документообігу

Т. Ходаковська