

**КОПІЯ**

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро)
НАКАЗ

16.01.2020

Дніпро

№ 38/7

Про відмову у задоволенні
скарги Панченка П.П.
від 04.12.2019 за № 28689/03.3

Відповідно до 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 грудня 2015 року № 1128 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 24 грудня 2019 року № 1150), Положення про Колегію з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 09 січня 2020 року № 71/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09 січня 2020 року № 24/34307

НАКАЗУЮ:

1. Відмовити у задоволенні скарги Панченка П.П. від 04.12.2019 № 28689/03.3, на підставі пункту 10 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор Кучеренко Є.А. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 49224042 від 18.10.2019 відповідно до законодавства.

2. Контроль за виконанням даного наказу залишаю за собою.

Рішення, дії або бездіяльність суб'єкта розгляду скарги можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України або до суду.

В.о. начальника управління
**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

Головний спеціаліст
16.01.2020



Олександр БІЛЬЧУК

Олена Розова

ВИСНОВОК
КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ДНІПРО)

м. Дніпро

15.01.2020 р., 11 год. 00 хв.

Колегією з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства Юстиції (м. Дніпро) (далі - Колегія) у складі головуєчого співголови Колегії - О.Більчука, співголови Колегії Р.Русаків та інших членів Колегії: Я.Ніколенко, Р.Корнюка, Ю.Дмитренко, Н.Лиховід, Ю. Мельниченка, О. Чурашевої, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Панченка П.П. від 29.11.2019, зареєстровану в управлінні юстиції 04.12.2019 № 28689/03.3 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 18.10.2019 № 49224042, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Кучеренком Є.А. (далі – державний реєстратор)

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Панченка П.П. від 04.12.2019 № 28689/03.3, на підставі пункту 10 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор Кучеренко Є.А. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 49224042 від 18.10.2019 відповідно до законодавства.

За це рішення проголосувало: «за» – 9; «проти» – 0; «утримались» – 0.

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. Скаржником подано для державної реєстрації права власності на гараж № 2412, що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив , відповідно до пункту 80 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127), зокрема, довідку про членство його в кооперативі та внесення ним пайового внеску в повному обсязі, технічний паспорт на гараж.

2. Державним реєстратором Кучеренком Є.А. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.10.2019 № 49383830 та зазначено, що з поданих документів вбачається, що гараж має металеві стіни і покрівлю та даний факт свідчить про те, що ця споруда є некапітальною і може бути переміщеною. У зв'язку з цим, державний реєстратор вбачає, що заявлене речове право не підлягає державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

3. З поданого технічного паспорта вбачається, що гараж . що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив загальною площею , та має: рік побудови, в складі гаражу погріб, фундамент з бетону, металеві стіни та покрівлю, монолітне перекриття погребу, бетонну підлогу.

Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії (стаття 5 Закону).

Статтею 181 Цивільного кодексу України встановлено, що до нерухомих речей

належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Гараж з бетонним фундаментом не відноситься до малих архітектурних форм та тимчасових споруд.

Фундамент – частина будівлі чи споруди, переважно підземна, яка сприймає навантаження від споруди і передає їх на основу, складену ґрунтами (природну) чи штучну. Фундаменти бувають безперервними – по периметру всіх стін, або переривчастими – у вигляді окремих стовпів і залізобетонних подушок, проміжки між якими засипають ґрунтом.

В статуті гаражного кооперативу «Яструб» зазначено, що кооператив організований з метою створення капітальних місць зберігання транспортних засобів громадян.

Гараж - будинок (споруда), частина будинку (споруди) або комплекс будинків (споруд) з приміщеннями для постійного або тимчасового зберігання, а також елементами технічного обслуговування легкових автомобілів та інших мототранспортних засобів (додаток 2 до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).

Постійне зберігання легкових автомобілів та інших мототранспортних (мотоциклів, моторолерів, мотоколясок, мопедів, причепів і т.п.) засобів - тривале цілодобове зберігання автомототранспортних засобів на автостоянках і в гаражах на постійно закріплених за конкретними автовласниками машино-місцях (додаток 2 до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).

Крім того, в акті ТОВ «БТІ ГРУП» від 07.12.2018 зазначено, що інженером з інвентаризації нерухомого майна Сібірою Є.І. проведено обстеження гаражу , що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив та встановлено, що даний гараж збудований на бетонному фундаменті, його невід'ємною складовою частиною є погріб, гараж розрахований на тривалий строк експлуатації і не може бути переміщений без знецінення та тимчасової втрати його функціональних властивостей.

Отже, перенесення металевих конструктивних елементів (металевих стін та покрівель) окремо від інших конструктивних елементів (бетонного фундаменту, погребу) неможливе без його знецінення та зміни призначення.

4. Крім того, для державної реєстрації права власності на гараж , що розташований в гаражному кооперативі «Яструб» скаржником подано, довідку з архіву гаражного кооперативу «Яструб» від 12.04.2019 та довідку від 12.07.2019, видані головою правління гаражного кооперативу «Яструб» Ковалик Л.С.

5. Однією з підстав відмови у проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на гараж № 2412 державним реєстратором Кучеренком Є.А. зазначено розбіжності в довідці гаражного кооперативу «Яструб» від 12.04.2019 гараж № 2412 та від 12.07.2019, виданої головою правління гаражного кооперативу «Яструб» Ковалик Л.С.

6. Так, Колегією встановлено, що в архівній довідці гаражного кооперативу «Яструб» від 12.04.2019 роком побудови гаражу вказано 1990, а в довідці про членство особи в кооперативі від 12.07.2019 роком вступу громадянина Панченка П.П. в члени кооперативу вказано 2005. У зв'язку з цим, подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

7. Керуючись вищевикладеним, Колегією не вбачається за можливе задовольнити скаргу.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. Панченко П.П. оскаржує рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 49224042 від 18.10.2019, прийняте державним реєстратором Кучеренком Є.А.

2. До вказаної скарги скаржник додав наступні копії документів, засвідчені в установленому порядку:

- рішення державного реєстратора Кучеренка Є.А. про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 49224042 від 18.10.2019;

- технічний паспорт на гараж № 2412 в гаражному кооперативі «Яструб», виготовлений ТОВ «БТІ ГРУП» станом на 07.12.2018;

- довідка про членство Панченка П.П. в гаражному кооперативі про відсутність заборгованості та сплати пайового внеску від 12.07.2019, видану головою правління гаражного кооперативу

- свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи гаражний кооператив від за №
- акт обстеження гаражу № 2412, виготовлений ТОВ «БТІ ГРУП» 07.12.2018;
- лист комунального підприємства «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» від вих.
- кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури, виданий атестаційною архітектурно-будівельною компанією від
- архівна довідка, видана гаражним кооперативом від
- рішення виконавчого комітету Кіровської районної ради депутатів трудящих № від
- розпорядження Дніпропетровського міського голови «Про присвоєння адреси об'єктам по вул. № від ;
- рішення виконавчого комітету Дніпропетровської міської ради трудящих № від

- колективне клопотання позачергових зборів членів гаражного кооперативу «Яструб» № 1 від 01.11.2019;

- колективне клопотання позачергових зборів членів гаражного кооперативу № від
- дані Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земельних ділянок для розрахунку плати за землю № від ;
- клопотання Панченка П.П. про не накладення стягнення;
- клопотання Панченка П.П. про можливість розгляду скарг окремо або об'єднавши їх;

- копія паспорта Панченка П.П., виданого Красногвардійським РВУ МВС України в Дніпропетровській області
- копія ідентифікаційного номера Панченка П.П.;
- довіреність гаражного кооперативу «Яструб», видана громадянину Цветкову О.В. від 02.11.2019;

- копія паспорта Цветкова О.В., виданого Ленінським РВУ ДМУ УМВС України в Дніпропетровській області

3. Не погоджуючись з рішенням про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 49224042 від 18.10.2019, винесеним державним реєстратором Кучеренком Є.А., скаржник просить провести перевірку правомірності рішення, прийнятого державним реєстратором Кучеренком Є.А., скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 49224042 від 18.10.2019 та провести державну реєстрацію прав.

4. У зв'язку з ліквідацією Головного територіального управління юстиції у Дніпропетровській області, з метою недопущення порушень строків розгляду скарги, отриманої управлінням юстиції в порядку статті 37 Закону, задля об'єктивного розгляду скарги Панченка П.П. та належної перевірки діяльності державного реєстратора, 02.01.2020 продовжено строк розгляду даної скарги для всебічної перевірки відомостей, викладених у скарзі, та прийняття обґрунтованого рішення.

5. Згідно пункту 8 Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (в редакції від 21.09.2019), що діяв на той час, під час розгляду скарги по суті Комісія у разі необхідності витребує документи, пояснення у суб'єкта оскарження.

6. Так, 16.12.2019 Управлінням державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у Дніпропетровській області було направлено лист за вих. № 03.3-69/7555 до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області щодо надання відповідних пояснень

державним реєстратором Кучеренком Є.А. стосовно обставин, викладених у скарзі, та копій документів, поданих для державної реєстрації прав та їх обтяжень.

7. 18.12.2019 року на електронну адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у Дніпропетровській області від суб'єкта оскарження надійшли пояснення по даній скарзі.

8. У своїх поясненнях державний реєстратор Кучеренко Є.А. зазначає, що діяв у відповідності до частини 3 статті 10 і статті 22 Закону.

9. За результатом розгляду вказаної скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), Колегією встановлено наступне.

10. 11.10.2019 до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради громадянином Панченком П.П. подано заяву про державну реєстрацію права власності № 36392583 на гараж № , розташований в гаражному кооперативі , що знаходиться за адресою: Дніпропетровська область, м. Дніпро, вул. .

До заяви було додано:

- технічний паспорт на гараж № в гаражному кооперативі , виготовлений ТОВ «БТІ ГРУП» станом на ;
 - довідка про членство Панченка П.П. в гаражному кооперативі , про відсутність заборгованості та сплати пайового внеску від видана головою правління гаражного кооперативу
 - рішення виконавчого комітету Кіровської районної ради депутатів трудящих № від ;
 - розпорядження Дніпропетровського міського голови «Про присвоєння адреси об'єктам по вул. .
 - кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури, виданий атестаційною архітектурно-будівельною компанією № від 1 ;
 - лист комунального підприємства «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» від вих. №
 - архівна довідка, видана гаражним кооперативом від
 - ситуаційна схема розміщення будівель та споруд по вул. .
- замовлена гаражним кооперативом «Яструб».

11. 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 у результаті діяльності кооперативу подаються:

- довідка кооперативу про членство особи в кооперативі та внесення таким членом кооперативу пайового внеску в повному обсязі;
- технічний паспорт на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо (пункт 80 Порядку № 1127).

12. Пункт 42 Порядку № 1127 передбачає, що для державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р., подаються:

1) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; 2) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

13. Документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, не вимагається у разі, коли державна реєстрація права власності проводиться на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі прав. У такому разі заявник в поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки.

14. Під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії (пункт 3 частини третьої статті 10 Закону).

15. З поданого технічного паспорту вбачається, що гараж № , що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив «Яструб» загальною площею , та має рік побудови, в складі гаражу погріб, фундамент з бетону, металеві стіни та покрівлю, монолітне перекриття погребу, бетонну підлогу.

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

16. Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії (стаття 5 Закону).

17. Статтею 181 Цивільного кодексу України встановлено, що до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

18. Мала архітектурна форма - це елемент декоративного чи іншого оснащення об'єкта благоустрою. До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси; паркові арки (аркади) і колони (колонати); вуличні вази, вазони і амфори; декоративна та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); сходи, балюстради; паркові містки; огорожі, ворота, ґрати; інформаційні стенди, дошки, вивіски; інші елементи благоустрою, визначені законодавством (стаття 21 Закон України «Про благоустрій населених пунктів»).

19. Поняття щодо тимчасової споруди визначено статтею 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зокрема, в частині другій статті 28 даного Закону визначено, що тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності - одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

Отже, в понятті вищезазначених законів гараж з фундаментом не відноситься до малих архітектурних форм та тимчасових споруд.

20. Крім того, Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації нерухомого майна, що затверджена наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України 10.07.2001 за № 127 в частині другій Розділу III зокрема, зазначено, що обміру підлягають тимчасові збірно-розбірні, без фундаменту, з недовговічного матеріалу, сезонного використання (без утеплення основних огорожувальних конструкцій) споруди (навіси, палатки, кіоски, накриття, літні душі,

вбиральні, теплиці, покриті поліетиленовою плівкою, тощо) обміряють та включають до матеріалів інвентаризації.

21. Фундамент – частина будівлі чи споруди, переважно підземна, яка сприймає навантаження від споруди і передає їх на основу, складену ґрунтами (природну) чи штучну. Фундаменти бувають безперервними – по периметру всіх стін, або переривчастими – у вигляді окремих стовпів і залізобетонних подушок, проміжки між якими засипають ґрунтом.

22. Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації нерухомого майна затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України 10.07.2001 за № 127, в редакції на дату складання технічного паспорту, встановлено, що будівлі тимчасового характеру (навіси, палатки, кіоски, накриття, літні душі, теплиці, покриті поліетиленовою плівкою тощо) обміряються та включаються до матеріалів інвентаризації. Це будівлі – збірно-розбірні, без фундаменту, з недовговічного матеріалу, сезонного використання (без утеплення основних огорожувальних конструкцій).

23. В статуті гаражного кооперативу «Яструб» зазначено, що кооператив організований з метою створення капітальних місць зберігання транспортних засобів громадян.

Гараж – будинок (споруда), частина будинку (споруди) або комплекс будинків (споруд) з приміщеннями для постійного або тимчасового зберігання, а також елементами технічного обслуговування легкових автомобілів та інших мототранспортних засобів (додаток 2 до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).

Постійне зберігання легкових автомобілів та інших мототранспортних (мотоциклів, моторолерів, мотоколясок, мопедів, причепів і т.п.) засобів – тривале цілодобове зберігання автомототранспортних засобів на автостоянках і в гаражах на постійно закріплених за конкретними автовласниками машино-місцях (додаток 2 до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).

24. Крім того, в акті ТОВ «БТІ ГРУП» від _____ зазначено, що інженером з інвентаризації нерухомого майна Сібірою Є.І. проведено обстеження гаражу № _____ що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив _____ та встановлено, що даний гараж збудований на бетонному фундаменті, його невід'ємною складовою частиною є погріб, гараж розрахований на тривалий строк експлуатації і не може бути переміщений без знецінення та тимчасової втрати його функціональних властивостей.

Отже, перенесення металевих конструктивних елементів (металевих стін та покрівель) окремо від інших конструктивних елементів (бетонного фундаменту, погребу) неможливе без його знецінення та зміни призначення.

25. Слід зазначити, що однією з підстав відмови у проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на гараж № 2412 державним реєстратором Кучеренком Є.А. зазначено розбіжності в довідці гаражного кооперативу «Яструб» від 12.04.2019 гараж № _____ та від _____, виданої головою правління гаражного кооперативу _____

26. Так, Колегією встановлено, що гараж № 2412, розташований в гаражному кооперативі _____ збудовано у _____ році громадянином Панченком П.П., що суперечить інформації зазначеній в архівній довідці, виданій гаражним кооперативом «Яструб» про членство особи в кооперативі від _____, в якій зазначено, що Панченко П.П. є членом кооперативу _____ з 2005 року.

Таким чином, подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

27. У зв'язку з вищевикладеним, Колегія не вбачає правових підстав для скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 49224042 від 18.10.2019.

Олександр БІЛЬЧУК

Руслан РУСАКОВ

Юлія ДМИТРЕНКО

Яна НІКОЛЕНКО

Ростислав КОРНІЮК

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

Ольга ЧУРАШЕВА

Наталія ЛИХОВІД

Людмила ГАЦЕНКО

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ

Головний спеціаліст
1601 2200



Олена ПОЗОВА