



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

16 01 2020

Дніпро

№ 39/7

Про задоволення скарги
Панченка П.П.
від 04.12.2019 за № 28687/03.3

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. Задовольнити скаргу Панченка П.П. від 04.12.2019 за № 28687/03.3 шляхом:

1.1. Скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.10.2019 № 49383830, прийнятого державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком В.Ю.

1.2. Проведення державної реєстрації права власності на гараж розташований в гаражному кооперативі _____ в м. Дніпро за Панченком П.П.

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



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.Русакова та інших членів Колегії: Я.Ніколенко, Р.Корнюка, Ю.Дмитренко, Н.Лиховід, Ю. Мельниченка, О. Чурашевої, Л. Гащенко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Панченка П.П. від 04.12.2019 за № 28687/03.3 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.10.2019 № 49383830, прийнятого державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком В.Ю. відносно реєстрації права власності на гараж № . що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив « »

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Задовольнити скаргу Панченка П.П. від 04.12.2019 за № 28687/03.3 шляхом:

1.1. Скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.10.2019 № 49383830, прийнятого державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком В.Ю.

1.2. Проведення державної реєстрації права власності на гараж № , що розташований в гаражному кооперативі « » в м. Дніпро за Панченком П.П.

За це рішення проголосувало: «за» – 5; «проти» – 4; «утримались» – 0.

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. Скаржником подано для державної реєстрації права власності на гараж № . що розташована за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив « » у порядку 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) довідку кооперативу про членство його в кооперативі та внесення ним пайового внеску в повному обсязі, технічний паспорт на гараж.

2. Державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком В.Ю. 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 та покрівлю та даний факт свідчить про те, що дана споруда є неканітальною 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 паспорту вбачається, що гараж № , що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив « » загальною площею 22,4 кв.м., та має: 1990 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, рослинні, 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 « » 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 «БТГ 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. Керуючись вищевикладеним, Колегією вбачається задовольнити скаргу.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. Панченко П.П. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.10.2019 № 49383830 та провести державну реєстрацію прав за заявою від 22.10.2019 № 36554565.

2. До скарги додається:

- акт від 07.12.2018 щодо обстеження гаражу;
- копія даних ДЗК про нормативну грошову оцінку земельних ділянок для розрахунку плати за землю;
- колективне клопотання № 1 позачергових зборів членів ГК « » від 01.11.2019 про визнання гаражів № . № . № об'єктами нерухомості;
- копія рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.10.2019 № 49383830, прийнятого державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком В.Ю.
- клопотання про не накладення покарання/стягнення на держреєстратора;
- копія паспортних даних;
- клопотання про можливість об'єднання скарг;
- колективне клопотання № 2 позачергових зборів членів ГК « » від 01.11.2019;
- копія технічного паспорту від 07.12.2018, виготовленого ТОВ «БТІ ГРУП»;
- копія довідки з КП «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» від 10.10.2019 № 14430;
- довіреність ГК « » від 02.11.2019 про уповноваження підписувати довідки кооперативу Цветкова О.В.;
- довідка ГК « » від 21.10.2019 про факт, що гараж № підлягає переміщенню;
- довідка ГК « » про членство в кооперативі Панченка П.П. та сплату ним пайових внесків в повному обсязі;
- розпорядження Дніпропетровського міського голови від 03.06.2010 № 332-р «Про присвоєння адреси об'єктам по вул. »;
- копія рішення Дніпропетровської міської ради депутатів трудящих від 17.08.1976 за № 559 «Про виділення Кіровській районній раді добровільного товариства «Автолюбитель УССР» ділянки землі для розширення кооперативу « » на 125 боксових гаражів по вул. »;
- довідка з архіву ГК « » від 12.04.2019;
- рішення Кіровської районної ради депутатів трудящих від 17.12.1976 № 1469 «Про розширення кооперативу « » на 125 боксових гаражів по вул. ».

3. 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 обгрунтованого рішення.

4. Підставою для винесення рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.10.2019 № 49383830 державним реєстратором Зубком В.Ю. зазначено, що з поданих документів вбачається, що гараж має металеві стіни та покрівлю та даний факт свідчить про те, що дана 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.

5. Згідно пункту 8 Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (далі – Порядок № 1128), в редакції, що діяла станом на 16.12.2019, під час розгляду скарги по суті Колегія у разі необхідності вимагає документи, пояснення у суб'єкта оскарження.

Так, 16.12.2019 Управлінням державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у Дніпропетровській області було направлено лист за вих. № 03.3-69/7554 до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради щодо надання відповідних пояснень стосовно обставин, викладених у скарзі, та копій документів, що стосуються розгляду скарги.

18.12.2019 на електронну адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації від суб'єкта оскарження надійшли запитувані пояснення по даній скарзі.

У наданих поясненнях державний реєстратор підтримав позицію свого рішення.

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

Панченком П.П. 22.10.2019 до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради подано заяву про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень № 36554565 стосовно реєстрації права власності на гараж № , що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив « ».

До заяви було додано:

- довідка ГК « » про членство в кооперативі Панченка П.П. та сплату ним пайових внесків в повному обсязі;

- довідка ГК « » від 21.10.2019 про факт, що гараж № є підлягає переміщенню;

- довідка з КП «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» від 10.10.2019 № 14430;

- рішення Кіровської районної ради депутатів трудящих від 17.12.1976 № 1469 «Про розширення кооперативу « » на 125 боксових гаражів по вул. ;

- розпорядження Дніпропетровського міського голови від 03.06.2010 № 332-р «Про присвоєння адреси об'єктам по вул. ;

- довідка з архіву ГК « » від 12.04.2019;

- технічний паспорт від 07.12.2018, виготовлений ТОВ «БТІ ГРУП».

7. 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).

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.

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.

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).

8. Зі змісту довідки ГК « » від 21.10.2019 за № 2 вбачається, що Панченко П.П. є членом кооперативу з 1990 року, всі пайові внески ним сплачені в повному обсязі.

До заяви додано довідку з КП «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» від 10.10.2019 № 14430, відповідно до якої станом на 31.12.2012 відсутня реєстрація права власності на гараж.

З поданого технічного паспорта вбачається, що гараж № , що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив « » загальною площею 22.4 кв.м., та має 1990 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.

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.

Мала архітектурна форма - це елемент декоративного чи іншого оздоблення об'єкта благоустрою. До малих архітектурних форм належать: альпійські, павільйони, навіси; паркові арки (аркади) і колони (колонади); 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»).

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 полегнених 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.

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.

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.

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 відносяться до матеріалів інвентаризації. Це будівлі - збірні-розбірні, без фундаменту, з недовговічного матеріалу, сезонного використання (без утеплення основних огорожувальних конструкцій).

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 автотранспортних 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 № 2412, що розташований за адресою: м. Дніпро, гаражний кооператив «Яструб» 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.

9. У зв'язку з вищевикладеним, Колегією вбачається можливість задовольнити скаргу Панченка П.П. від 04.12.2019 за № 28687/03.3 шляхом скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.10.2019 № 49383830, прийнятого державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком В.Ю., та проведення державної реєстрації права власності на гараж розташований в м. Дніпро за Панченком П.П.

Олександр БІЛЬЧУК

Руслан РУСАКОВ

Яна НІКОЛЕНКО

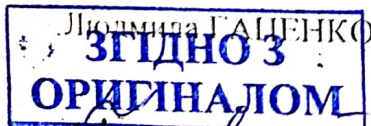
Ростислав КОРНІОК

Юлія ДМИТРЕНКО

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

Ольга ЧУРАШЕВА

Наталія ЛИХОВІД



Опека Позова