



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

27.01.2020

Дніпро

№ 59/7

**Про часткове задоволення
скарги Бороцука О.В. від 27.12.2019
за № 31151/03.3**

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 25.12.2015 № 1128 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 24.12.2019 № 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 09.01.2020 № 71/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.01.2020 № 24/34307

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Бороцука О.В. від 27.12.2019 за № 31151/03.3 задовольнити частково шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора прав на нерухоме майно управління у сфері державної реєстрації Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Коноваленка А.В. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на два тижні (з 03.02.2020 по 16.02.2020 включно) у зв'язку з тим, що рішення державного реєстратора про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 23.12.2019 за № 50401576 є таким, що прийнято без дотримання вимог пункту 4 частини першої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині неналежної перевірки документів на наявність підстав для відмови у проведенні державної реєстрації прав; пункту 5 частини першої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині прийняття рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень за відсутності підстав для його прийняття.

2. У задоволенні інших вимог скажника – відмовити.

3. Відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) забезпечити направлення копії даного наказу, засвідченого в установленому законодавством порядку, до Дніпропетровської регіональної філії державного підприємства «Національні інформаційні системи» з метою виконання пункту 1 даного наказу.

4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Рішення, дії або бездіяльність суб'єктів розгляду скарг можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України за адресою: м. Київ, вул. Банкова, 20/22.

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**

Головний спеціаліст
27.01.2020



Ольга ЗАХАРОВА

Олена ПОЗОВА

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

м. Дніпро

24.01.2020, 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 – Р. Русакова та інших членів Колегії: Я. Ніколенко, Ю. Дмитренко, Н. Лиховід, О. Чурашевої, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Борощука О.В. від 27.12.2019 № 31151/03.3 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 47922684 від 24.07.2019, № 50217337 від 13.12.2019, № 50401576 від 23.12.2019, прийняті державними реєстраторами прав на нерухоме майно управління у сфері державної реєстрації Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради (далі – державні реєстратори) Кучеренком Е.А., Коноваленком А.В., Каско О.В. щодо садового будинку в садибному товаристві , який розташований на земельній ділянці з кадастровим №

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Борощука О.В. від 27.12.2019 за № 31151/03.3 задовольнити частково шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора прав на нерухоме майно управління у сфері державної реєстрації Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Коноваленка А.В. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на два тижні (з 03.02.2020 по 16.02.2020 включно) у зв'язку з тим, що рішення державного реєстратора Коноваленка А.В. про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 23.12.2019 за № 50401576 є таким, що прийнято без дотримання вимог пункту 4 частини першої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині непалежної перевірки документів на наявність підстав для відмови у проведенні державної реєстрації прав; пункту 5 частини першої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині прийняття рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень за відсутності підстав для його прийняття.

У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

За це рішення проголосувало: «за» - 4; «проти» - 2; «утрималось» - 0.

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. Скаржник просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 24.07.2019 № 47922684, від 13.12.2019 № 5217337 та від 23.12.2019 за № 50401576 та провести державну реєстрацію прав на садовий будинок в садибному товаристві.

2. Стосовно рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 24.07.2019 № 47922684, прийняте державним реєстратором Каско О.В., Колегією встановлено, що скаржником порушено 60 – денний строк подачі скарги, встановлений статтею 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

3. Стосовно рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 13.12.2019 № 50217337, прийняте державним реєстратором Коноваленком А.В. щодо садового будинку 67, Колегією встановлено, державним реєстратором Коноваленком А.В.

прийнято рішення про відмову та зазначено, подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, посилаючись на наступне:

- скаргником не подано для державної реєстрації прав документів передбачених статтею 27 Закону;

- згідно відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка з кадастровим № не належить Кравцовій І.С.

- технічний паспорт містить інформацію про житлову площу садового будинку, однак, Інструкцію про порядок проведення технічної інвентаризації нерухомого майна, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 10.07.2001 за № 127 (далі - Інструкція № 127) в редакції, що набрала чинності 15.01.2019, встановлено, що у садових будинках не визначається житлова площа, а визначається основна та допоміжна площа приміщень.

3.1. Пунктом 14 частини першої статті 27 Закону зазначається, що державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі, зокрема, інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (частина друга статті 18 Закону).

У зв'язку з вищевикладеним, Колегією вбачається, що посилання державного реєстратора на те, що для державної реєстрації не було подано документів передбачених статтею 27 Закону не відповідає дійсності, оскільки, заявником було подано документи передбачені пунктом 14 частини першої статті 27 Закону.

3.2. Статтею 120 Земельного кодексу України визначено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Крім того, пунктом 42 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127), не встановлені вимоги щодо належності на праві власності земельної ділянки при поданні відомостей про її кадастровий номер для державної реєстрації будинку.

Разом з тим, скаргником для державної реєстрації прав на садовий будинок за померлою Кравцовою І.С., яка є його матір'ю, було подано свідоцтво про право на спадщину, видане державним нотаріусом

, відповідно до якого Борошук О.В. є єдиним спадкоємцем, яким вже успадковано від Кравцової І.С. земельну ділянку з кадастровим №

Отже, вимога державного реєстратора щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку за померлою є такою, що не відповідає вимогам чинного законодавства.

3.3. ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», відповідно до якого садовий будинок – це будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

Будівельними нормами та правилами 2.08.01-89 «Житлові споруди» встановлено вимоги до проектування жилих споруд (квартир, будинків), зокрема, встановлено вимога щодо висоти житлових приміщень від підлоги до стелі, що становить 2,5 м. або 2,7 м (для

кліматичних районів ІА, ІБ, П', ІД, НА).

Оскільки, в технічному паспорті від 14.01.2019 на садовий будинок в СТ^с виготовлений в плані зазначається, що висота приміщень будинку становить – 1 м., 2,2 м, 2,25 м, 2,6 м. даний показник не відповідає нормам встановленим для житлових споруд.

Посилання державного реєстратора на Інструкцію № 127 (в редакції від 15.01.2019), яка на дату складання технічного паспорту не набула чинності є таким, що не відповідає вимогам статті 58 Конституції України.

Отже, посилання на дану норму є таким, що не відповідає законодавству.

Колегія, дослідивши скаргу та відомості Державного реєстру прав, вважає, що рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 13.12.2019 № 50217337 прийнято державним реєстратором Коноваленком А.В. з порушеннями чинного законодавства у сфері державної реєстрації, а саме: пункту 4 частини першої статті 18 Закону – в частині не перевірення документів, поданих для проведення державної реєстрації прав, на наявність підстав для відмови у проведенні державної реєстрації; пункту 5 частини першої статті 18 Закону – в частині прийняття рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень за відсутності підстав для його прийняття.

3.4. Колегією було встановлено, що у державного реєстратора Коноваленка А.В. під час розгляду заяви та документів, поданих скаржником для проведення державної реєстрації, був відсутній доступ до відповідних носіїв інформації органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01 січня 2013 року.

Враховуючи відсутність інформації про зареєстровані до 1 січня 2013 року речові права на відповідне нерухоме майно, з огляду на те, що наявність такої інформації є необхідною для державної реєстрації прав, Колегія дійшла висновку про відсутність правових підстав для скасування оскаржуваного рішення та проведення державної реєстрації права власності за Кравцовою І.С.

4. Стосовно рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 23.12.2019 № 50401576, прийняте державним реєстратором Кучеренком Е.А., Колегією встановлено, що зареєструвати право власності на вищезазначений садовий будинок за скаржником на підставі поданих документів не є можливим, оскільки, заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 37603519 було подано Борощуком О.В., як суб'єктом права, а пункт 66 Порядку № 1127 передбачає проведення державної реєстрації права за спадкодавцем, а не за спадкоємцем.

У зв'язку з вищевикладеним, подані документи для державної реєстрації за заявою № 37603519 не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на даний садовий будинок за скаржником.

5. Керуючись вищевикладеним, Колегією вбачається за можливе частково задовольнити скаргу.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. Борощук О.В. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 24.07.2019 № 47922684, від 13.12.2019 № 5217337 та від 23.12.2019 за № 50401576 та провести державну реєстрацію прав на садовий будинок в садовому товаристві.

2. У зв'язку з потребою у належній перевірці обставин в скарзі, згідно пункту 8 Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (далі – Порядок № 1128) 15.01.2020 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/245 до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради щодо надання відповідної інформації стосовно обставин, викладених у скарзі.

3. 17.01.2020 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 надійшла запитувана інформація по даній скарзі.

У наданій інформації державними реєстраторами підтримано позицію своїх рішень.

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

5. Скаржником подано скаргу на:

5.1 Рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 24.07.2019 № 47922684, прийняте державним реєстратором Каско О.В.;

5.2. Рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 13.12.2019 № 50217337, прийняте державним реєстратором Коноваленком А.В.;

5.3. Рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 23.12.2019 № 50401576, прийняте державним реєстратором Кучеренком Е.А.

6. Стосовно рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 24.07.2019 № 47922684, прийняте державним реєстратором Каско О.В. щодо садового будинку в садівничому товаристві , який розташований в Дніпропетровській області, Дніпровському районі, смт. Слобожанське на земельній ділянці з кадастровим № , Колегією встановлено, що скаржником порушено 60 – денний строк подачі скарги, встановлений статтею 37 Закону.

Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю (частина третя статті 37 Закону).

7. Стосовно рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 13.12.2019 № 50217337, прийняте державним реєстратором Коноваленком А.В. щодо садового будинку в садівничому товаристві , який розташований в на земельній ділянці з кадастровим № , Колегією встановлено наступне.

Бороцуком О.В. 09.12.2019 в друге до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради подано заяву про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень № 37390854 стосовно реєстрації права власності на садовий будинок в СТ , який розташований на земельній ділянці з кадастровим № за померлою Кравцовою І.С.

До заяви було додано: довідку про членство Кравцової І.С. в СТ та внесення нею пайового внеску в повному обсязі від , видана головою товариства ; технічний паспорт від 14.01.2019 на садовий будинок в СТ за адресою:

, виготовлений ; свідоцтво про право на спадщину посвідчене державним нотаріусом

витяг з спадкового реєстру виданий від , довідка про коло спадкоємців нотаріусом І.С.

, видана державним , свідоцтво про смерть Кравцової

8. Державним реєстратором Коноваленком А.В. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 13.12.2019 № 50217337 та зазначено, подані

документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, посилаючись на наступне:

- скаргником не подано для державної реєстрації прав документів передбачених статтею 27 Закону;

- згідно відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка з кадастровим № [] не належить Кравцовій І.С.

- визначення поняття садового будинку міститься у пункті 3.41 ДБН 360-92 Містобудування Планування і забудова міських і сільських поселень затверджених Наказом Держкоммістобудування 17.04.1992 за № 44, де зазначено, що садовий будинок – будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків. Інструкцію № 127 в редакції, що набрала чинності 15.01.2019, встановлено, що у садових будинках не визначається житлова площа, а визначається основна та допоміжна площа приміщень. Однак, в технічному паспорті від 14.01.2019 на садовий будинок в СТ [] за адресою: []

[], виготовлений [] зазначено, що житлова площа садового будинку складає 56,1 кв.м.

9. Щодо вимоги державного реєстратора подати для державної реєстрації документ передбачений статтею 27 Закону слід зазначити, що відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав регулюються Законом та Порядком №1127.

Статтею 27 Закону визначено що підстави для державної реєстрації права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва.

Зокрема, в переліку зазначається, що державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (частина друга статті 18 Закону).

Державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі пункту 42 Порядку № 1127, яким визначено, 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: технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; 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.

Для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону та цим Порядком, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на нерухоме майно, витяг із Спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи та документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу (пункт 66 Порядку № 1127).

У зв'язку з вищевикладеним, Колегією вбачається, що посилання державного реєстратора на те, що для державної реєстрації не було подано документів передбачених

статтею 27 Закону не відповідає дійсності, оскільки, заявником було подано документи передбачені пунктом 14 частини першої статті 27 Закону.

10. Щодо зазначення державним реєстратором про те, що земельна ділянка з кадастровим № _____, на якій знаходиться будинок _____ в садовому товаристві _____, не зареєстрована за заявником слід зазначити наступне.

Статтею 120 Земельного кодексу України визначено, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Крім того, пунктом 42 Порядку № 1127 не встановлені вимоги щодо належності на праві власності земельної ділянки при поданні відомостей про її кадастровий номер для державної реєстрації будинку.

Разом з тим, скаржником для державної реєстрації прав на садовий будинок за номером Кравцової І.С., яка є його матір'ю, було подано свідоцтво про право на спадщину, видане _____ державним нотаріусом _____ за реєстровим _____, відповідно до якого Борощук О.В. є єдиним спадкоємцем, яким вже успадковано від Кравцової І.С. земельну ділянку з кадастровим № _____.

Отже, вимога державного реєстратора щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку за номером є такою, що не відповідає вимогам чинного законодавства.

11. Щодо зазначення державним реєстратором, що технічний паспорт від 14.01.2019 на садовий будинок в СТ _____ за адресою: _____, виготовлений _____, містить

інформацію щодо житлової площі садового будинку, проте Інструкція № 127 передбачає, що садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, в якому відсутня житлова площа, а є основна та допоміжна, Комісією вбачається наступне.

Державний реєстратор в рішенні посилається на п. 3.41 ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», відповідно до якого садовий будинок – це будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

З огляду на те, що відповідно до технічного паспорта від 14.01.2019 на даний садовий будинок, виготовлений _____, вбачається, що рік побудови садового будинку – 1990.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань регулювання містобудівної діяльності» від 20.11.2012 № 5496-VI внесено зміни до пункту 9 розділу п'ятого Перехідних положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», якими було встановлено прийняття в експлуатацію без дозволу на виконання будівельних робіт, за результатами технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж, зокрема, індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, збудовані у період з 5 серпня 1992 року до 12 березня 2011 року.

Даним Законом запроваджено спрощену процедуру оформлення прав власності на зазначені об'єкти нерухомості, яка відбувається лише на підставі технічного обстеження, яке безоплатно здійснюється територіальними органами Державної архітектурно-будівельної інспекції України та виписки з погосподарської книги, виданої виконавчим комітетом органу місцевого самоврядування.

Вперше на законодавчому рівні було встановлено порядок та умови прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня

1992 року № 449 «Про порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів державного замовлення». Тобто до 5 серпня 1992 року не передбачалась процедура введення приватних житлових будинків в експлуатацію при оформленні права власності. У зв'язку з тим, що відповідно до статті 58 Конституції України нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі, загальні правила прийняття в експлуатацію не можуть поширюватись на приватні житлові будинки з господарськими будівлями і спорудами, які збудовані до 5 серпня 1992 року.

Інформація щодо наявності ДБН «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» до 1992 року на офіційному порталі Державної архітектурної інспекції України «Державні будівельні норми України» відсутня.

Статтею 380 ЦКУ визначено, що житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», відповідно до якого садовий будинок – це будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

Будівельними нормами та правилами 2.08.01-89 «Житлові споруди» встановлено вимоги до проектування жилих споруд (квартир, будинків).

Зокрема, даними нормами встановлено вимога щодо висоти житлових приміщень від підлоги до стелі, що становить 2,5 м. або 2,7 м (для кліматичних районів ІА, ІБ, ІГ, ІД, ІА).

Оглядом поданого технічного паспорту вбачається, що садовий будинок в СТ розташований за адресою:

..., побудовано у 1990 році, загальною площею 104,2 кв.м. Також в технічному паспорті зазначено житлову площу 56,1 кв.м.

Оскільки, в технічному паспорті від 14.01.2019 на садовий будинок в СТ, виготовлений ..., в плані зазначається, що висота приміщень будинку становить – 1 м., 2,2 м, 2,25 м, 2,6 м. даний показник не відповідає нормам встановленим для житлових споруд.

Крім, того слід зазначити, що на сьогоднішній день постановою Кабінету міністрів України від 29.04.2015 № 321 затверджено порядок переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки.

Зокрема, порядком переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки передбачено подання до виконавчого органу сільської (селищної, міської) ради звіту про проведення технічного огляду дачного чи садового будинку з висновком про його відповідність державним будівельним нормам за формою. Дана форма передбачає відповідність будинку вимогам пункту 2.9 ДБН В.2.2-15 «Житлові будинки. Основні положення» у частині висоти житлових приміщень (не менше як 2,5 метра).

Також, слід зазначити, що посилання державного реєстратора на Інструкцію № 127 (в редакції від 15.01.2019), яка на дату складання технічного паспорту не набула чинності є таким, що не відповідає вимогам законодавства.

Статтею 58 Конституції України встановлено, що нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі.

Вимоги щодо зазначення в технічному паспорті на садовий будинок лише основної та допоміжної площі та те, що садовий будинок – це будинок для літнього (сезонного) використання, в якому відсутня житлова площа, впроваджені лише з 15.01.2019.

Згідно п. 2.4 Інструкції № 127, що діяла на момент виготовлення технічного паспорту (14.01.2019) садовий будинок - будинок для літнього (сезонного) використання.

Отже, посилання на дану норму є таким, що не відповідає законодавству.

12. 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 запитус 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).

Порядком № 1128 встановлено, що під час розгляду скарги у сфері державної реєстрації Мініюст 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 Мініюсту;

2) чи було оскаржуване рішення, дія або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мініюсту 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 скаржника 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.

Так, Колегією було встановлено, що у державного реєстратора Коноваленка А.В. під час розгляду заяви та документів, поданих скаржником для проведення державної реєстрації, був відсутній доступ до відповідних носіїв інформації органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01 січня 2013 року. З огляду на неможливість встановити за результатом пошуку інформації в реєстрах (зокрема, в Реєстрі прав власності на нерухоме майно) наявності або відсутності відомостей про проведену до 01 січня 2013 року державну реєстрацію прав на садовий будинок в СТ розташований за адресою:

, на державного реєстратора покладено обов'язок направити відповідний запит до відповідного органу бюро технічної інвентаризації, якщо даний документ не був поданий заявником.

Відповідно до п.2 ч.2 статті 23 Закону розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором, зокрема, у випадку неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному у пункті 3 частини третьої статті 10 цього Закону, інформації про зареєстровані до 1 січня 2013 року речові права на відповідне нерухоме майно, якщо наявність такої інформації є необхідною для державної реєстрації прав.

Відповідно до пункту 14 Порядку № 1127, 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. У разі невиконання заявником зазначених у рішенні вимог або неотримання на запит документів та/або інформації, необхідних для державної реєстрації прав, у строк, встановлений в абзаці

другому цього пункту, державний реєстратор приймає рішення щодо відмови в державній реєстрації прав.

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 та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем 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.

Колегія, дослідивши скаргу та відомості Державного реєстру прав, вважає, що рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 13.12.2019 № 50217337 прийнято державним реєстратором Коноваленком А.В. з порушеннями чинного законодавства у сфері державної реєстрації, а саме: пункту 4 частини першої статті 18 Закону – в частині не перевірення документів, поданих для проведення державної реєстрації прав, на наявність підстав для відмови у проведенні державної реєстрації; пункту 5 частини першої статті 18 Закону – в частині прийняття рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень за відсутності підстав для його прийняття.

Враховуючи відсутність інформації про зареєстровані до 1 січня 2013 року речові права на відповідне нерухоме майно, з огляду на те, що наявність такої інформації є необхідною для державної реєстрації прав, Колегія дійшла висновку про відсутність правових підстав для скасування оскаржуваного рішення та проведення державної реєстрації права власності за Кравцовою І.С.

13. Стосовно рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 23.12.2019 № 50401576, прийняте державним реєстратором Кучеренком Е.А. щодо зазначеного садового будинку в садівничому товаристві Колегією встановлено наступне.

14. Борощуком О.В. 18.12.2019 в третє до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради подано заяву про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень № 37603519 стосовно реєстрації права власності на садовий будинок в СТ , який розташований в ,

на земельній ділянці з кадастровим №

До заяви було додано: довідку про членство Кравцової І.С. в СТ та внесення нею пайового внеску в повному обсязі від 07.12.2019, видана головою ; технічний паспорт від 14.01.2019 на садовий будинок в СТ за адресою:

виготовлений ; свідоцтво про право на спадщину посвідчене державним нотаріусом за реєстровим , витяг з спадкового реєстру від : , довідка про коло спадкоємців

видана державним нотаріусом

15. Державним реєстратором Кучеренком Е.А. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 23.12.2019 за № 50401576 та зазначено, подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

Зокрема, суб'єктом оскарження зазначено, що зареєструвати право власності на вищезазначений садовий будинок за скаржником на підставі поданих документів не є можливим, оскільки, заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 37603519 було подано Бороцуком О.В., як суб'єктом права, а пункт 66 Порядку № 1127 передбачає проведення державної реєстрації права за спадкодавцем, а не за спадкоємцем.

16. Відповідно частини 4 статті 18 Закону державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

Державна реєстрація права власності на підставі заяви спадкоємця проводиться шляхом внесення до Державного реєстру прав відомостей про суб'єкта права власності спадкодавця з обов'язковим зазначенням відомостей про смерть такої особи.

17. У зв'язку з вищевикладеним, Колегія не вбачає за можливе скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 23.12.2019 за № 50401576 так як подані документи для державної реєстрації за заявою № 37603519 не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на даний садовий будинок за скаржником.

18. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує скаргу Бороцука О.В. від 27.12.2019 за № 31151/03.3 задовольнити частково шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора Коноваленка А.В. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на два тижні (з 03.02.2020 по 16.02.2020 включно) у зв'язку з тим, що рішення державного реєстратора Коноваленка А.В. про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 23.12.2019 за № 50401576 є таким, що прийнято без дотримання вимог пункту 4 частини першої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині неналежної перевірки документів на наявність підстав для відмови у проведенні державної реєстрації прав; пункту 5 частини першої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині прийняття рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень за відсутності підстав для його прийняття.

У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

Руслан РУСАКОВ

Яна НІКОЛЕНКО

Юлія ДМИТРЕНКО

Наталія ЛИХОВІД

Ольга ЧУРАШЕВА

Людмила ГАДЕНКО

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**



Олена ПОЗОВА

Головний спеціаліст
27.01.2020