



КОПІЯ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро)

НАКАЗ

21.10.2020

Дніпро

№ 792/7

Про відмову у задоволенні
скарги Сидоренка О.М.

вх. № 21607/05.7 від 05.10.2020

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, 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 за № 24/34307, та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

НАКАЗУЮ:

Відмовити у задоволенні скарги Сидоренка О.М. вх. № 21607/05.7 від 05.10.2020 на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор Департаменту надання адміністративних послуг міської ради міста Кропивницького Кіровоградської області Черненко С.В. прийняла рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17.09.2020 № 54099160 відповідно до вимог законодавства.

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

Підстава: висновок Колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 21.10.2020 за результатами розгляду скарги Сидоренка О.М. вх. № 21607/05.7 від 05.10.2020.

Начальник управління

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ

Ю. Левків
М. Мокриць



Іван ЛЕГОСТАЄВ

Олена Кухар

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

м. Дніпро

21.10.2020, 13 год 00 хв

Колегією з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) (далі - Колегія) у складі: головуючого співголови Колегії – О.Золотоноші та інших членів Колегії: Р.Тараненка, Р.Корнюка, Н.Лиховід, Ю.Мельниченка, І.Лур'є, Л.Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Сидоренка О.М. вх. № 21607/05.7 від 05.10.2020 на рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17.09.2020 № 54099160, прийняте державним реєстратором Департаменту надання адміністративних послуг міської ради міста Кропивницького Кіровоградської області Черненко С.В. щодо квартири № [REDACTED], що розташована за адресою: [REDACTED]

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Сидоренка О.М. вх. № 21607/05.7 від 05.10.2020 на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор Департаменту надання адміністративних послуг міської ради міста Кропивницького Кіровоградської області Черненко С.В. прийняла рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17.09.2020 № 54099160 відповідно до вимог законодавства.

За це рішення проголосувало: «за» - 6; «проти» - 1.

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. Скаржник Сидоренко О.М. просить провести перевірку правомірності рішення, прийнятого державним реєстратором Департаменту надання адміністративних послуг міської ради міста Кропивницького Кіровоградської області (далі – державний реєстратор) Черненко С.В., скасувати рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17.09.2020 № 54099160 та провести державну реєстрацію прав.

У своїй скарзі скаржник зазначає, що державним реєстратором в рішенні не зазначено посилання на норми законодавства та вичерпних підстав для зупинення розгляду заяви.

2. За результатом розгляду заяви державним реєстратором Черненко С.В. прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17.09.2020 № 54099160. В рішенні державним реєстратором Черненко С.В. зазначено про здійснення запиту до компетентного органу, оскільки виявлені розбіжності в відомостях щодо площі об'єкта нерухомого майна (площа зазначена в технічному паспорті перевищує площу зазначену в відомостях зберігача реєстраційної справи).

3. Загальна площа даної квартири відповідно до дублікату договору купівлі-продажу від 24.10.1994 та архівної довідки № 63757 від 04.06.2020 Обласного комунального підприємства «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної

інвентаризації» складає 47,8 кв.м. та не включає площу лоджії на відміну від технічного паспорта, де до переліку приміщень включено лоджію.

Абзацом другим пункту 58 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127) встановлено, що за бажанням заявника у разі зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна для державної реєстрації права власності на такий об'єкт може бути подано технічний паспорт, що містить актуальні відомості про технічні характеристики об'єкта, незалежно від наявності таких відомостей в документах, що подаються для відповідної реєстрації (крім випадків реконструкції об'єкта нерухомого майна).

Однак, поданий технічний паспорт від 18.08.2020 не містить інформації щодо року спорудження чи реконструкції даної квартири, зокрема, року спорудження лоджії.

Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону (частина друга статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закону).

Частина перша статті 23 Закону містить підстави для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви.

4. Державним реєстратором Черненко С.В. у зв'язку з встановленими розбіжностями здійснено запит від 18.09.2020 вих. № 35 до Обласного комунального підприємства «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації» та отримано відповідь, якою повідомлено державного реєстратора, що загальна площа квартири при проведенні інвентаризації у 1994 році складала 47,8 кв.м. без врахування площі балкону.

05.10.2020 державним реєстратором Черненко С.В. прийнято рішення про відновлення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 54416537, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 54417160 та зареєстровано право власності за Торговецьким О.В.

5. Державним реєстратором Черненко С.В. прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17.09.2020 № 54099160 відповідно до вимог законодавства.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. Скаржник Сидоренко О.М. просить провести перевірку правомірності рішення, прийнятого державним реєстратором Черненко С.В., скасувати рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17.09.2020 № 54099160 та провести державну реєстрацію прав.

У своїй скарзі скаржник зазначає, що державним реєстратором в рішенні не зазначено посилання на норми законодавства та вичерпних підстав для зупинення розгляду заяви.

2. У зв'язку з потребою у належній перевірці обставин, викладених у скарзі, згідно пункту 9 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, 07.10.2020 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/5031 до Департаменту надання адміністративних послуг міської ради

міста Кропивницького Кіровоградської області щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

19.10.2020 на електронну адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації від державного реєстратора Департаменту надання адміністративних послуг міської ради міста Кропивницького Кіровоградської області Черненко С.В. надійшла запитувана інформація. До пояснень державним реєстратором додано рішення Кропивницького районного суду м. Кіровограда від 13.11.2018 по справі № 404/2577/17.

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

11.09.2020 Сидоренком О.М., в інтересах Торговецького О.В., на підставі довіреності від 25.11.2019 за реєстровим № [REDACTED], посвідченої приватним нотаріусом Кропивницького міського нотаріального округу Панчишиною С.С., до Департаменту надання адміністративних послуг міської ради міста Кропивницького Кіровоградської області подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності) № 41388974 на квартиру № [REDACTED], що розташована за адресою: [REDACTED].

До заяви було додано:

- дублікат договору купівлі-продажу від [REDACTED], укладеного між Раскіною О.Л. та Торговецьким О.В., посвідченого приватним нотаріусом Кропивницького міського нотаріального округу Панчишиною С.С.;
- архівну довідку № 63757 від 04.06.2020 Обласного комунального підприємства «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації»;
- технічний паспорт від 18.08.2020, виданий ФОП Москаленко Людмила Григорівна.

За результатом розгляду заяви державним реєстратором Черненко С.В. прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17.09.2020 № 54099160. В рішенні державним реєстратором Черненко С.В. зазначено про здійснення запиту до компетентного органу, оскільки, виявлені розбіжності в відомостях щодо площі об'єкта нерухомого майна (площа зазначена в технічному паспорті перевищує площу зазначену в відомостях зберігача реєстраційної справи).

4. Відповідно до частини першої статті 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Частиною другою статті 3 Закону регламентований принцип гарантування державою достовірності зареєстрованих прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Так, однією із засад державної реєстрації прав є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

Дублікат договору купівлі-продажу від [REDACTED], укладеного між Раскіною О.Л. та Торговецьким О.В., посвідченого приватним нотаріусом Кропивницького міського нотаріального округу Панчишиною С.С. містить інформацію щодо загальної площі квартири 47,8 кв.м., в т.ч. жилої – 27,9 кв.м.

В архівній довідці № 63757 від 04.06.2020 Обласного комунального підприємства «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації».

зазначено, що квартира № 7, що розташована за адресою: [REDACTED] має загальну площу 47,8 кв.м., житлову площу – 27,9 кв.м. (кімната 16,4 кв.м., кімната 11,5 кв.м., кухня 7,2 кв.м., ванна 2,7 кв.м., туалет 1,4 кв.м., коридор 7,7 кв.м., кладова 0,9 кв.м.).

В експлікації технічного паспорта від 18.08.2020, виданого ФОП Москаленко Людмила Григорівна зазначено, що загальна площа квартири складає 49,5 кв.м., в т.ч. житлова площа 28,4 кв.м., допоміжна – 19,8 кв.м., літні неопалювані приміщення – 1,3 кв.м. (коридор – 8,4 кв.м., комора – 0,3 кв.м., ванна – 2,8 кв.м., туалет – 1,3 кв.м., кухня – 7 кв.м., кімната – 16,6 кв.м., кімната – 11,8 кв.м., лоджія – 1,3 кв.м.) Також, експлікація містить примітку, яка зазначає, що «площа змінилась за рахунок уточнення лінійних розмірів та проведення розрахунків у відповідності до Інструкції про порядок проведення інвентаризаційних робіт, затвердженої наказом Державного комітету будівництва архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 р. № 127 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 р. за № 582/5773 (зі змінами). Загальну площу в квартирі рахувати 49,5 кв.м., в т.ч. житлову – 28,4 кв.м.»

Отже, загальна площа даної квартири відповідно до дублікату договору купівлі-продажу від [REDACTED] та архівної довідки № 63757 від 04.06.2020 Обласного комунального підприємства «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації» складає 47,8 кв.м. та не включає площу лоджії на відміну від технічного паспорта, де до переліку приміщень включено лоджію.

Абзацом другим пункту 58 Порядку № 1127 встановлено, що за бажанням заявника у разі зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна для державної реєстрації права власності на такий об'єкт може бути подано технічний паспорт, що містить актуальні відомості про технічні характеристики об'єкта, незалежно від наявності таких відомостей в документах, що подаються для відповідної реєстрації (крім випадків реконструкції об'єкта нерухомого майна).

Однак, поданий технічний паспорт від 18.08.2020 не містить інформації щодо року спорудження чи реконструкції даної квартири, зокрема, року спорудження лоджії.

Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 цього Закону (частина друга статті 5 Закону).

Частина перша статті 23 Закону встановлює, що розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором виключно у таких випадках:

- 1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;
- 2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Державним реєстратором Черненко С.В. у зв'язку з встановленими розбіжностями здійснено запит від 18.09.2020 вих. № 35 до Обласного комунального підприємства «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації» з проханням надати роз'яснення щодо встановлених обставин.

Листом Обласного комунального підприємства «Кіровоградське обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації» від 25.09.2020 за № 790-17/20 повідомлено

держаного реєстратора, що загальна площа квартири при проведенні інвентаризації у 1994 році складала 47,8 кв.м. без врахування площі балкону.

05.10.2020 державним реєстратором Черненко С.В. прийнято рішення про відновлення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 54416537, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 54417160 та зареєстровано право власності за Торговецьким О.В.

Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні даної скарги на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор Департаменту надання адміністративних послуг міської ради міста Кропивницького Кіровоградської області Черненко С.В. прийняла рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 17.09.2020 № 54099160 відповідно до вимог законодавства.

Олена ЗОЛОТОНОША

Руслан ТАРАНЕНКО

Ростислав КОРНЮК

Наталія ЛИХОВІД

Ірина ЛУР'Є

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

Людмила ГАЦЕНКО