



КОПІЯ

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

26.01.2021

Дніпро

№ 47/7

Про відмову у задоволенні скарги  
Фідініча В.Г., в інтересах якого діє  
Рогозін О.В., вх. № 1057/05.7/01 від 28.12.2020

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, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

**НАКАЗУЮ:**

Відмовити у задоволенні скарги Фідініча В.Г., в інтересах якого діє Рогозін О.В., вх. № 1057/05.7/01 від 28.12.2020 на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Коротич М.М. прийняв рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 15.10.2020 № 54582174 відповідно до 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 20.01.2021 за результатами розгляду скарги Фідініча В.Г., в інтересах якого діє Рогозін О.В., вх. № 1057/05.7/01 від 28.12.2020.

Начальник управління  
**ОРИГІНАЛОМ**



*Головний спеціаліст*  
26.01.2021

Іван ЛЕГОСТАСВ  
*Олена Корва*

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

м. Дніпро

20.01.2021, 11 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.Корнюка, В.Гнатка, О.Сириці, Ю.Мельниченка, Я.Ніколенко, Л.Гащенко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Фідініча В.Г., в інтересах якого діє Рогозін О.В., що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 28.12.2020 за вх. № 1057/05.7/01 на рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 15.10.2020 № 54582174, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Коротичем М.М. щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку з кадастровим №

**РЕКОМЕНДУЄ:**

Відмовити у задоволенні скарги Фідініча В.Г., в інтересах якого діє Рогозін О.В., що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 28.12.2020 за вх. № 1057/05.7/01 на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Коротич М.М. прийняв рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 15.10.2020 № 54582174 відповідно до законодавства.

За це рішення проголосувало: «за» - 7; «проти» - 0.

**Мотиви рішення у скороченому викладенні:**

1. Рогозін О.В., що діє на підставі ордеру на надання правничої (правової) допомоги серії АР № 1029844 від 26.11.2020 в інтересах Фідініч В.Г., просить скасувати рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 15.10.2020 № 54582174, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області (далі – державний реєстратор) Коротичем М.М. щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку з кадастровим №

2. Державним реєстратором Коротичем М.М. прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 15.10.2020 № 54582174 на підставі пункту 1 частини першої статті 23 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон). В рішенні державним реєстратором зазначено, що документи для державної реєстрації прав подані не в повному обсязі, передбаченому законодавством, зокрема, заявником не подано договір купівлі-продажу земельної ділянки від 01.11.2012, посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Саламатовою М.В. з реєстровим № . Крім того, державним реєстратором направлено запит щодо інформації про зареєстровані

права на земельну ділянку.

Скаржник звернувся з метою державної реєстрації права власності на земельну ділянку, що розташована у садовому товаристві «ДИНАМО» по вул. Зеленій м. Запоріжжя (кадастровий № [redacted]). У якості документа, що підтверджує право власності скаржника, державному реєстратору було надано державний акт на право власності на земельну ділянку серія ЗП № [redacted]. Зазначений державний акт видано на ім'я Нуртдінова Г.А. Також, у акті наявний запис про посвідчення приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Саламатовою М.В. 01.01.2012 за реєстровим № [redacted] договору купівлі-продажу земельної ділянки, на підставі якого право власності на цю земельну ділянку переходить до громадянина Фідініча В.Г., та запис про реєстрацію 26.11.2012 у Поземельній книзі.

3. Перелік документів, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності визначено статтею 27 Закону. Зокрема, до таких документів віднесено укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікат.

Частиною шостою статті 126 Земельного кодексу України, в редакції станом на 01.11.2012, встановлено, що при набутті права власності на земельну ділянку на підставі цивільно-правових угод щодо відчуження земельної ділянки, державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

Крім того, державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого та оформленого в установленому порядку до 01.01.2013, проводиться за умови наявності відповідних відомостей у Державному земельному кадастрі.

4. Отже, заявником не подано для державної реєстрації права власності на земельну ділянку у повному обсязі документів, передбачених законодавством, а саме: не подано договір купівлі-продажу земельної ділянки від 01.01.2012 за реєстровим № [redacted], посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Саламатовою М.В., що посвідчує право власності на земельну ділянку Фідініча В.Г.

Також, державним реєстратором не отримано відомості про реєстрацію права власності скаржника в установленому порядку до 01.01.2013.

#### **Мотиви рішення у розширеному викладенні:**

1. Рогозін О.В., що діє на підставі ордеру на надання правничої (правової) допомоги серії АР № [redacted] від 26.11.2020 в інтересах Фідініча В.Г., просить скасувати рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 15.10.2020 № 54582174, прийняте державним реєстратором Коротичем М.М. щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку з кадастровим № [redacted]

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, 04.01.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. №05.7-69/8 до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

13.01.2021 на електронну адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Управління державної реєстрації

від державного реєстратора Коротича М.М. надійшла запитувана інформація.

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.

12.10.2020 Фідінічем В.Г. до Центру надання адміністративних послуг Запорізької міської ради подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності) № 41902172 для державної реєстрації права власності на земельну ділянку з кадастровим № 2

У якості документа, що підтверджує право власності скаржника, державному реєстратору було надано державний акт на право власності на земельну ділянку серія ЗП № 150772. Зазначений державний акт видано на ім'я Нуртдінова Г.А. Також, у акті наявний запис про посвідчення приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Саламатовою М.В. 01.01.2012 за реєстровим № договору купівлі-продажу земельної ділянки, на підставі якого право власності на цю земельну ділянку переходить до громадянина Фідініча В.Г., та запис про реєстрацію 26.11.2012 у Поземельній книзі.

За результатом розгляду заяви державним реєстратором Коротичем М.М. прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 15.10.2020 № 54582174 на підставі пункту 1 частини першої статті 23 Закону. В рішенні державним реєстратором зазначено, що документи для державної реєстрації прав подані не в повному обсязі, передбаченому законодавством, зокрема, заявником не подано договір купівлі-продажу земельної ділянки від 01.11.2012, посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Саламатовою М.В. з реєстровим № . Крім того, державним реєстратором направлено запит щодо інформації про зареєстровані права на земельну ділянку.

4. Частиною першою статті 23 Закону встановлено, 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.

Перелік документів, на підставі яких проводиться державна реєстрація інших речових прав, визначені статтею 27 Закону, зокрема, до них віднесено укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікат.

Частиною третьою статті 10 Закону визначено, що державний реєстратор, зокрема:

- перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

- 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.

5. Частиною другою статті 126 Земельного кодексу України, в редакції станом на 01.11.2012, визначалось, що право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується, зокрема, цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою.

Частиною шостою статті 126 Земельного кодексу України, в редакції станом на 01.11.2012, встановлено, що при набутті права власності на земельну ділянку на підставі документів, визначених частиною другою цієї статті, державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується, долучається до документа, на підставі якого відбувся перехід права власності на земельну ділянку, в кожному такому випадку відчуження земельної ділянки.

На державному акті про право власності на земельну ділянку нотаріус, який посвідчує (видає) документ, та орган, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень, роблять відмітку про перехід права власності на земельну ділянку із зазначенням документа, на підставі якого відбувся такий перехід.

Враховуючи вищевикладене, вимога державного реєстратора щодо подання для державної реєстрації права власності на земельну ділянку документів передбачених законодавством, а саме: договору купівлі-продажу земельної ділянки від 01.01.2012 за реєстровим № [ ], посвідченого приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Саламатовою М.В., є такою, що відповідає вимогам чинного законодавства.

6. Пунктом 4 частини третьої статті 10 Закону визначено, що державний реєстратор, зокрема, під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи.

У відповідності до пункту 4 частини третьої статті 10 Закону державним реєстратором шляхом інформаційної взаємодії отримано інформацію з Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки з кадастровим № [ ], яка не містила інформацію щодо проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, набутого та оформленого в установленому порядку до 1 січня 2013 року, проводиться за умови наявності відповідних відомостей в Державному земельному кадастрі (частина перша статті 29 Закону).

Тобто, направлення запиту до Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області № 158/06.01-08 з проханням надати інформацію необхідну для державної реєстрації про проведення державної реєстрації прав на земельну ділянку з кадастровим № [ ] що виникли в установленому законодавством порядку до

01.01.2013 є таким, що відповідає вимогам чинного законодавства.

6. Крім того, слід зазначити, що згідно даних Державного реєстру прав 22.10.2020 заявником додатково було подано до Центру надання адміністративних послуг Запорізької міської ради договір купівлі-продажу земельної ділянки від 01.01.2012 за реєстровим № , посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Саламатовою М.В.

У свою чергу, 26.11.2020 за вих. № 18-8-0.182-835/117-20 Міськрайонним управлінням у Запорізькому районі та м. Запоріжжя ГУ Держгеокадастру у Запорізькій області підготовлено відповідь на запит, відповідно до якої зазначалось, що станом на 31.12.2012 за даними Державного реєстру земель м. Запоріжжя право власності на зазначену земельну ділянку зареєстровано за Фідініч В.Г., що підтверджено державним актом на земельну ділянку № від 05.12.2015, серія ЗП з відміткою про перехід права від 26.11.2012 на підставі договору купівлі-продажу № ) від 01.11.2012.

03.12.2020 державним реєстратором Коротичем М.М. винесено рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 55499467 та зареєстровано право власності на земельну ділянку з кадастровим № 2310100000:04:041:0130 за Фідініч В.Г.

7. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує у задоволені скарги Фідініча В.Г., в інтересах якого діє Рогозін О.В., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 28.12.2020 за вх. № 1057/05.7/01 відмовити на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Коротич М.М. прийняв рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 15.10.2020 № 54582174 відповідно до законодавства.

Олена ЗОЛОТОНОША

Ростислав КОРНЮК

Яна НІКОЛЕНКО

Вячеслав ГНАТКО

Олександр СИРИЦЯ

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

Людмила ГАЦЕНКО

ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ

Головний спеціаліст

Олена Рожьва