



КОПІЯ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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

НАКАЗ

11022021

Дніпро

№ 74/7

Про часткове задоволення скарг
Кобріної Н.В. вх. № 818/05.7
від 21.09.2020 та вх. № 1134/05.7
від 18.01.2021

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:

1. Скарги Кобріної Н.В. вх. № 818/05.7 від 21.09.2020 та вх. № 1134/05.7 від 18.01.2021 задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубка В.Ю. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на один тиждень (з 09.03.2021 по 15.03.2021 включно) у зв'язку з тим, що рішення державного реєстратора про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 12.11.2020 № 55095292 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 та у зв'язку з порушенням вимог абзацу другої частини другої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття.

2. У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

3. Відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів 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'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 03.03.2021 за результатами розгляду скарг Кобріної Н.В. вх. № 818/05.7 від 21.09.2020 та вх. № 1134/05.7 від 18.01.2021.

3 Підприємство управління
ОРИГІНАЛОМ



Іван ЛЕГОСТАСВ

Олена Корва

Головний менеджер

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

м. Дніпро

03.02.2021, 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, О.Сириці, Ю.Мельниченка, Р.Тараненка, Л.Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Кобріної Н.В., що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 12.01.2021 за вх. № 818/05.7 та скаргу за вх. № 1134/05.7 від 18.01.2021 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 12.11.2020 № 55095292, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком В.Ю. щодо державної реєстрації права власності на квартиру № , що розташована за адресою:

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скарги Кобріної Н.В. вх. № 818/05.7 від 12.01.2021 та за вх. № 1134/05.7 від 18.01.2021 задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державного реєстратора Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубка В.Ю. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на один тиждень (з 09.03.2021 по 15.03.2021 включно) у зв'язку з тим, що рішення державного реєстратора про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 12.11.2020 № 55095292 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 та у зв'язку з порушенням вимог абзацу другої частини другої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» – в частині відсутності в рішенні вичерпного переліку обставин, що стали підставою для його прийняття.

2. У задоволенні інших вимог скажника – відмовити.

За це рішення проголосувало: «за» - 6; «проти» - 0.

Мотиви рішення у скороченому викладенні:

1. Кобріна Н.В. просить розглянути правомірність дій державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради (далі – державний реєстратор) Зубка В.Ю. при прийнятті рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 12.11.2020 № 55095292 щодо державної реєстрації права власності на квартиру № , що розташована за адресою: ; повернути сплачені кошти.

2. За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності) № 42381876 державним реєстратором Зубком В.Ю. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 12.11.2020 № 55095292. В рішенні державним реєстратором зазначено, що документи для державної реєстрації прав не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження. В рішенні зазначено, що відповідно до поданого договору про сплату пайових внесків у ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ» № 71/13 від 28.01.2020 та акту прийому-передачі квартири від 17.10.2020 неможливо встановити, що ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ», який передає квартиру, є забудовником даного багатоквартирного будинку, оскільки; відповідно до сертифіката ДАБІ № _____ від 24.03.2020 забудовником земельної ділянки з кадастровим № _____ є ТОВ «Анкерс 2005». Також в рішенні зазначено, що в акті прийому-передачі квартири від 17.10.2020 зазначено адресу нерухомого майна: квартира № _____ в будинку _____, секція 13, натомість згідно технічного паспорта квартира № 28 розташована за адресою: _____

3. До Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) в розділі об'єкта нерухомого майна № 1269985212101, відкритого на земельну ділянку з кадастровим № _____, долучено фотографії копій документів. Зокрема, долучено:

- договір оренди землі від 01.07.2011, укладеного між Дніпровською міською радою (Орендодавець) та ТОВ «Анкерс 2005» (Орендар) щодо передачі в платне строкове користування земельної ділянки для проектування та будівництва багатофункціонального комплексу, яка знаходиться за адресою по вул. Набережна Перемоги в районі будинку № 44;

- рішення Виконавчого комітету Дніпровської міської ради від 22.09.2020 № 996 «Про затвердження рішення про присвоєння багатоквартирному житловому будинку № _____ багатофункціонального комплексу (14-й пусковий комплекс) адреси – _____»;

- договір № 13-РП про забудову земельної ділянки від 28.01.2019 укладений між ТОВ «Анкерс 2005» та ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ» щодо передачі функцій замовника будівництва ТОВ «Анкерс 2005» до ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ»;

- протокол № 2 Загальних зборів членів (учасників) ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ» від 01.10.2020, яким затверджено список фізичних осіб – асоційованих членів кооперативу, кошти яких залучались на фінансування об'єкту будівництва «Будівництво багатофункціонального комплексу по вул. Набережна Перемоги, 44, в Соборному районі м. Дніпро (14 пусковий комплекс – житловий будинок № 13), будівництво якого завершено та присвоєно адресу: м. Дніпро, вул. Набережна Перемоги, 44 С.

Отже, до Державного реєстру прав долучено фотографії копій документів, що свідчать про те, що будівництво багатофункціонального комплексу (14 пусковий комплекс – житловий будинок № _____) по вул. _____ здійснювалось у результаті діяльності ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ».

4. Рішенням Виконавчого комітету Дніпровської міської ради від 22.09.2020 № 996 присвоєно адресу багатоквартирному житловому будинку № _____ адреси – вул. _____

В акті прийому-передачі квартири від 17.10.2020 зазначено, що ОК «ЖБК

«НАША ОСЕЛЯ» передав, а Кобріна Н.В. прийнята квартиру № _____
натомість згідно технічного паспорта
квартира № _____ розташована за адресою: вул. _____

Встановлено, що поданий технічний паспорт від 25.09.2020 (інвентаризаційна справа № ДМР 12899) на квартиру в виготовлений ФОП Гаврішевський Юрій Олексійович не зареєстрований в Реєстрі обліку нерухомого майна Дніпровської міської ради, а номер інвентаризаційної справи ДМР 12899 є номером інвентаризаційної справи на багатоквартирний будинок

Отже, подані документи містять невідповідність адреси щодо об'єкта нерухомого майна, а технічний паспорт не зареєстровано в Реєстрі обліку нерухомого майна Дніпровської міської ради.

Крім того, документи, перелік яких визначений пунктом 77 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127), долучені до Державного реєстру прав з порушеннями.

Мотиви рішення у розширеному викладенні:

1. Кобріна Н.В. просить розглянути правомірність дій державного реєстратора Зубка В.Ю. при прийнятті рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 12.11.2020 № 55095292 щодо державної реєстрації права власності на квартиру № _____, що розташована за адресою: _____, та повернути сплачені кошти.

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, 18.01.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. №05.7-69/170 до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

--25.01.2021 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 Зубка В.Ю. надійшла запитувана інформація.

3. За результатом розгляду вказаної скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, Колегією встановлено наступне.

06.11.2020 Кобріною Н.В. до Центру надання адміністративних послуг Дніпровської міської ради подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності) № 42381876 для державної реєстрації права власності на

В заяві було зазначено кадастровий номер земельної ділянки (1210100000:03:231:0103), а також відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (сертифікат ДАБІ № _____ від 24.03.2020).

До заяви було додано:

- копію рішення Виконавчого комітету Дніпровської міської ради від 22.09.2020 № 996 «Про затвердження рішення про присвоєння багатоквартирному житловому

- буд. паспортом № _____ (інвентаризаційна справа № ДМР 12899),
- технічний паспорт від 25.09.2020 (інвентаризаційна справа № ДМР 12899), виготовлений ФОП Гавришевський Юрій Олексійович;
 - довідка про асоційоване членство в кооперативі та внесення пайового внеску в повному обсязі у ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ» від 26.09.2020 № 28;
 - акт прийому-передачі квартири від 17.10.2020;
 - договір про сплату пайових внесків у ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ» № 71/13 від 28.01.2020 та додаткова угода № 1 до договору від 10.08.2020 .

За результатом розгляду заяви державним реєстратором Зубком В.Ю. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 12.11.2020 № 55095292. В рішенні державним реєстратором зазначено, що документи для державної реєстрації прав не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження. В рішенні зазначено, що відповідно до поданого договору про сплату пайових внесків у ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ» № 71/13 від 28.01.2020 та акту прийому-передачі квартири від 17.10.2020 неможливо встановити, що ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ», який передає квартиру, є забудовником даного багатоквартирного будинку, оскільки, відповідно до сертифіката ДАБІ № _____ від 24.03.2020 забудовником земельної ділянки з кадастровим № _____ є ТОВ «Анкерс 2005». Також в рішенні зазначено, що в акті прийому-передачі квартири від 17.10.2020 зазначено адресу нерухомого майна: квартира № _____ у будинку _____ секція _____ натомість згідно технічного паспорта квартира № 28 розташована за адресою: _____

4. Пунктом 80 Порядку № 1127 визначено перелік документів необхідних 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. Зокрема, додаються:

- 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).

У разі коли державна реєстрація права власності здійснюється на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого завершено та який прийнято в експлуатацію після 1 січня 2013 р., також обов'язково зазначаються у відповідній заяві відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та подаються завірені відповідним кооперативом копії документа, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.

У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному

реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

Відомості про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не зазначаються, а завірені кооперативом копії документів, передбачені цим пунктом, не подаються у разі, коли таким кооперативом відповідно до пункту 77 Порядку № 1127 подано зазначені відомості та документи для долучення їх до Державного реєстру прав,

Пункт 77 Порядку № 1127 передбачає долучення документів до Державного реєстру прав, та їх подання у порядку, передбаченому пунктами 30-34 Порядку № 1127.

Пунктами 30-34 Порядку № 1127 визначено особливості проведення державної реєстрації прав за заявами в електронній формі.

Відповідно до відомостей Державного реєстру прав право комунальної власності на земельну ділянку з кадастровим № 1210100000:03:231:0103 зареєстровано за Територіальною громадою м. Дніпра, в особі Дніпровської Міської Ради, а право оренди – за ТОВ «Анкерс 2005» (№ запису про інше речове право 20820894).

До Державного реєстру прав в розділі об'єкта нерухомого майна № 1269985212101, відкритого на земельну ділянку з кадастровим № _____, долучено фотографії копій документів. Зокрема, долучено:

- договір оренди землі від 01.07.2011, укладеного між Дніпровською міською радою (Орендодавець) та ТОВ «Анкерс 2005» (Орендар) щодо передачі в платне строкове користування земельної ділянки для проектування та будівництва багатофункціонального комплексу, яка знаходиться за адресою по

- рішення Виконавчого комітету Дніпровської міської ради від 22.09.2020 № 996 «Про затвердження рішення про присвоєння багатоквартирному житловому будинку

- договір № 13-РП про забудову земельної ділянки від 20.01.2019 укладеного між ТОВ «Анкерс 2005» та ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ» щодо передачі функцій замовника будівництва ТОВ «Анкерс 2005» до ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ»;

- протокол № 2 Загальних зборів членів (учасників) ОК «ЖБК «НАША ОСЕЛЯ» від 01.10.2020, яким затверджено список фізичних осіб – асоційованих членів кооперативу, кошти яких залучались на фінансування об'єкту будівництва «Будівництво багатофункціонального комплексу _____, Соборному районі (14 пусковий комплекс – житловий будинок № _____), будівництво якого завершено та присвоєно адресу:

Слід зауважити, що державний реєстратор виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав) (пункт 7 частини третьої статті 10 Закону)

З оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому абзацом другим частини першої цієї статті, поданих для проведення реєстраційних дій, виготовляються електронні копії шляхом сканування, що

6. Крім того, слід зазначити, що згідно даних Державного реєстру прав 28.11.2020 приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Райською Т.М. зареєстровано право власності на квартиру № _____ в _____.

7. Щодо вимоги скаржника повернути сплачені кошти за проведення державної реєстрації прав зазначаємо наступне.

У разі відмови у проведенні реєстраційних дій адміністративний збір не повертається (абзац п'ятий частини сьомої статті 34 Закону).

Повернення адміністративного збору за проведення державної реєстрації прав при встановленні Міністерством юстиції України та його територіальним органом порушень порядку державної реєстрації при прийнятті рішення про відмову в державній реєстрації прав законодавством не передбачено.

Олена ЗОЛОТОНОША

Руслан ТАРАНЕНКО

Ростислав КОРИЦЬ

Олександр СИРИЦЯ

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

Людмила ГАЦЕНКО