



КОПІЯ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ  
ПІВДЕННЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ  
(М. ОДЕСА)

НАКАЗ

Одеса

*О.В. Д. Д. Д.*

№ *14/03-09*

Про задоволення скарги  
від 04.01.2021

Відповідно до підпункту «в<sup>1</sup>» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), пунктів 8, 14 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 (зі змінами),

**НАКАЗУЮ:**

1. Задовольнити скаргу від 04.01.2021, зареєстровану в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.01.2020 за № О-38-08.3, на рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 23.12.2020 № 55892576, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту з надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Миколаївської області Риженком Олексієм Сергійовичем (далі – державний реєстратор Риженко О.С.), у зв'язку з порушенням державним реєстратором вимог частини п'ятнадцятої статті 18 Закону, частин першої та четвертої статті 23 Закону, пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5.

2. Скасувати в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно рішення державного реєстратора Риженка О.С. про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від № .

3. Департаменту з надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Миколаївської області у строки, визначені законодавством, здійснити повторний розгляд заяви про державну реєстрацію обтяження №

4. Виконання пункту 2 наказу покласти на відділ розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Управління державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса).

5. Повідомити про результати розгляду скарги скажника та суб'єкта оскарження.

6. Контроль за виконанням наказу покладається на начальника Управління державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса).

Підстава: висновок колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації від 02.02.2021, за результатами розгляду скарги від 04.01.2021, зареєстрованої в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.01.2020 за № О-38-08.3.

Начальник управління

Тимофій ДУДІН



**ВИСНОВОК**  
**КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ**  
**ПІВДЕННОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА**  
**ЮСТИЦІЇ (М. ОДЕСА)**

м. Одеса

02.02.2021 р., 10 год 00 хв - 10 год 30 хв

Колегія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) (далі – Колегія) у складі І. Бестаєва (співголова Колегії - головуєчий), В. Себова, А. Козирської, О. Вегержинського, Т. Шувалової, А. Коваленка, А. Воробійової (секретар Колегії),

розглянувши скаргу від 04.01.2020, зареєстровану в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.01.2020 за № О-38-08.3,

на рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від № прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту з надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Миколаївської області Риженком Олексієм Сергійовичем (далі – державний реєстратор Риженко О.С.),

**РЕКОМЕНДУЄ:**

1. Задовольнити скаргу від 04.01.2020.
2. Скасувати в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) рішення державного реєстратора Риженка О.С. про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від №
3. Департаменту з надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Миколаївської області у строки, визначені законодавством, здійснити повторний розгляд заяви про державну реєстрацію обтяження №
4. Згідно з абзацом 2 пункту 15 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 (далі – Порядок № 1128), скласти протокол про адміністративне правопорушення у сфері державної реєстрації у відношенні державного реєстратора Риженка О.С. у зв'язку з порушенням державним реєстратором вимог частини п'ятнадцятої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), частин першої та четвертої статті 23 Закону, пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5.

За вказані рекомендації проголосовано одногосно.

**Мотиви рішення у скороченому викладі:**

1. Частиною восьмою статті 18 Закону, визначено, що державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

2. Частиною п'ятою статті 27<sup>1</sup> Закону встановлено, що державна реєстрація обтяжень на об'єкти незавершеного будівництва проводиться відповідно до вимог, встановлених частиною другою статті 27 цього Закону.

Пунктом 1 частини другої статті 27 Закону передбачено, що державна реєстрація обтяжень проводиться, зокрема, на підставі судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили.

3. Частиною першою статті 23 Закону визначено підстави для зупинення розгляду документів, поданих для державної реєстрації. Відповідно до частини четвертої зазначеної статті рішення повинно містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви.

4. Частиною п'ятнадцятою статті 18 Закону встановлено, що вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України.

5. Пунктом 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5, встановлено, що рішення державного реєстратора в тому числі містить відомості про підставу прийняття відповідного рішення з обов'язковим посиланням на Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до нього; вичерпний та обґрунтований перелік обставин, які стали передумовою для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій (у разі прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій).

6. Враховуючи вищезазначене, державним реєстратором Риженко О.С. рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від № 57000000 прийнято з порушенням норм чинного законодавства, а саме: частини п'ятнадцятої статті 18 Закону, частин першої та четвертої статті 23 Закону, пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5.

**Мотиви рішення у розширеному викладі:**

1. За результатом перевірки відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено наступне



23.12.2020 з метою проведення державної реєстрації обтяження на об'єкт незавершеного будівництва, що знаходиться за адресою: вул.

звернувся з заявою про державну реєстрацію обтяження № \_\_\_\_\_ до Департаменту з надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради Миколаївської області.

До заяви додавались наступні документи:

1) ухвала Заводського районного суду м. Миколаєва від 04.12.2020 по справі № \_\_\_\_\_

2) ухвала Заводського районного суду м. Миколаєва від 07.12.2020 по справі № \_\_\_\_\_

2. 23.12.2020 за результатом розгляду поданих документів державним реєстратором Риженком О.С. прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № \_\_\_\_\_ у зв'язку з відсутністю у повному обсязі документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, а саме: у зв'язку з неподанням заявником чи неотриманням державним реєстратором у порядку, визначеному Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013 року.

3. Частиною восьмою статті 18 Закону, визначено, що державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

4. Відповідно до пункту 40 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом, іншими законами України та цим Порядком.

5. Частиною п'ятою статті 27<sup>1</sup> Закону встановлено, що державна реєстрація обтяжень на об'єкти незавершеного будівництва проводиться відповідно до вимог, встановлених частиною другою статті 27 цього Закону.

Пунктом 1 частини другої статті 27 Закону передбачено, що державна реєстрація обтяжень проводиться, зокрема, на підставі судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили.

6. Статтею 129<sup>1</sup> Конституції України встановлено, що судові рішення є обов'язковим до виконання.

Також статтею 18 Цивільного процесуального кодексу встановлено, що судові рішення, що набрали законної сили, обов'язкові для всіх органів державної влади і органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, посадових чи службових осіб та громадян і підлягають виконанню на всій території України, а у випадках, встановлених міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, - і за її межами.



7. Варто зазначити, що частинами першою, другою, четвертою статті 31<sup>1</sup> Закону визначено, що реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником.

8. Водночас абзацом першим підпункту 1 пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 06.10.2016 № 1666-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності», який набрав чинності 02.11.2016, встановлено, що до запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень, передбаченої Законом, а також у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, до запровадження відповідної інформаційної взаємодії реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться за зверненням заявника.

Державний реєстратор прав на нерухоме майно з метою встановлення набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі поданого рішення суду обов'язково використовує відомості Єдиного державного реєстру судових рішень за допомогою офіційного веб-порталу судової влади України щодо наявності такого рішення у відповідному реєстрі в електронній формі, відповідності його за документарною інформацією та реквізитами.

У разі відсутності рішення суду в Єдиному державному реєстрі судових рішень державний реєстратор прав на нерухоме майно запитує копію такого рішення суду, засвідчену в установленому порядку, від відповідного суду. Направлення запиту до суду про отримання копії рішення суду є підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

9. Крім того, варто зазначити, що пунктом 32 Порядку № 1141, визначено перелік відомостей про обтяження речового права, які вносяться до Державного реєстру прав.

За результатом перевірки відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що в Державному реєстрі прав відсутні відомості щодо відкритого розділу на об'єкт незавершеного будівництва, що знаходиться за адресою: вул. .

Підпунктом 5 пункту 32 Порядку № 1141 визначено, що у разі коли відомості про обтяження речового права вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав додатково до відомостей, передбачених цим пунктом, вносяться відомості про власника та про нерухоме майно, передбачені пунктом 29 і підпунктом 1 пункту 30 цього Порядку.

Підпунктом 4 пункту 29 Порядку № 1141 встановлено перелік відомостей про об'єкт незавершеного будівництва, які вносяться до Державного реєстру прав, зокрема обов'язковими до внесення є відомості про кадастровий номер земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва.

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ  
Головний спеціаліст  
відділу організаційної роботи,  
документування та контролю



К.П. Дрогачов

10. З матеріалів скарги Колегією встановлено, що заявником для проведення державної реєстрації обтяження на об'єкт незавершеного будівництва подано дві ухвали Заводського районного суду м. Миколаєва від 04.12.2020 по справі № \_\_\_\_\_ та від 07.12.2020.

11. Варто зазначити, що 23.10.2020 державним підприємством «Національні інформаційні системи» оновлено програмне забезпечення Державного реєстру прав, а саме впроваджено інформаційний обмін з Єдиним державним реєстром судових рішень та надано можливість державним реєстраторам отримувати/завантажувати повний текст судового рішення при розгляді заяв у Державному реєстрі прав.

12. З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що під час розгляду заяви про державну реєстрацію обтяження № \_\_\_\_\_ державним реєстратором Риженком О.С. шляхом інформаційної взаємодії Державного реєстру прав з Єдиним державним реєстром судових рішень здійснено запит щодо отримання відомостей стосовно ухвали Заводського районного суду м. Миколаєва від 04.12.2020 по справі № \_\_\_\_\_ та стосовно ухвали Заводського районного суду м. Миколаєва від 07.12.2020 по справі № \_\_\_\_\_

З заперечень на скаргу, наданих державним реєстратором Риженком О.С., встановлено, що за результатом здійснення вказаного запиту інформація в Єдиному державному реєстрі судових рішень щодо зазначених ухвал виявилась відсутньою.

13. Статтями 10, 18 Закону встановлено, що державний реєстратор 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.

14. Частиною п'ятнадцятої статті 18 Закону встановлено, що вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України.

15. Пунктом 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5, встановлено, що рішення державного реєстратора в тому числі містить відомості про підставу прийняття відповідного рішення з обов'язковим посиланням на Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інші нормативно-правові акти, прийняті відповідно до нього; вичерпний та обґрунтований перелік обставин, які стали передумовою для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій (у разі прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій).

16. Частиною першої статті 23 Закону визначено підстави для зупинення розгляду документів, поданих для державної реєстрації.

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ  
Головний спеціаліст  
Відділу організаційної роботи,  
документування та контролю

К.П. Дрогачова



Відповідно до частини четвертої зазначеної статті рішення повинно містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви.

Державний реєстратор не має права вимагати від заявника надання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, якщо інше не випливає з документів, що надані додатково.

17. Враховуючи вищезазначене, державним реєстратором Риженко О.С. рішення про зупинення розгляду заяви про держану реєстрацію прав та їх обтяжень від 23.12.2020 № 5 прийнято з порушенням норм чинного законодавства, а саме: частини п'ятнадцятої статті 18 Закону, частин першої та четвертої статті 23 Закону, пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5.

18. Відповідно до підпункту «в<sup>1</sup>» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом усунення порушень, допущених державним реєстратором, з визначенням строків для виконання наказу.

19. Відповідно до підпункту 8 пункту 4 Порядку № 1141 ведення Державного реєстру прав в тому числі передбачає внесення записів про скасування державної реєстрації прав, скасування записів Державного реєстру прав, внесення відомостей про скасування рішень державного реєстратора.

20. Згідно з абзацом 2 пункту 15 Порядку № 1128, у разі виявлення під час розгляду скарги у сфері державної реєстрації адміністративного правопорушення, відповідальність за вчинення якого передбачена статтями 166-11 та 166-23 Кодексу України про адміністративне правопорушення, Міністерство юстиції України чи відповідний територіальний орган складає протокол про адміністративне правопорушення у порядку, визначеному Мінюстом.

Голова Колегії І. Бестаєв 	А. Коваленко 	А. Козирева 
О. Вегержинський 	В. Себов 	Т. Шувалова 
секретар Колегії А. Воробйова 		

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ  
Головний спеціаліст  
відділу організаційної роботи,  
документування та контролю  
К.П. Дрогачова

