

АКТ

за результатами проведення камеральної перевірки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно державного реєстратора Лисецької селищної ради Івано-Франківської області Дем'янек Іванни Антонівни

19.04.2023

м. Київ

Комісія у складі:

Октисюка Івана Петровича – головного спеціаліста відділу камеральних перевірок у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління обліку та контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації Департаменту державної реєстрації;

Мошкової Олени Миколаївни – головного спеціаліста відділу камеральних перевірок у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління обліку та контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації Департаменту державної реєстрації;

Шурди Лідії Миколаївни – головного спеціаліста відділу камеральних перевірок у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління обліку та контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації Департаменту державної реєстрації,

згідно зі статтею 37¹ Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та Порядком здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990 (зі змінами) (далі – Порядок № 990), за результатом розгляду листа слідчого управління Головного управління Національної поліції в Івано-Франківській області від 05.12.2022 № 11652/108/24-2022 (вх. № 154271-16-22 від 13.12.2022) та на підставі наказу Міністерства юстиції України від 30.03.2023 № 774/7 «Про проведення камеральної перевірки державного реєстратора Лисецької селищної ради Івано-Франківської області Дем'янек Іванни Антонівни» (зі змінами) провела перевірку дотримання вимог законодавства під час проведення реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) державним реєстратором Лисецької селищної ради Івано-Франківської області Дем'янек Іванни Антонівни (далі – державний реєстратор Дем'янек І.А.) та

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 2334/19.1.1/23 від 19.04.2023

Підписувач Октисюк Іван Петрович

Сертифікат 58E2D9E7F900307B04000000BEC03100F3029900

Дійсний з 06.09.2021 0:00:00 по 05.09.2023 23:59:59



ВСТАНОВИЛА:

1. За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 24.08.2022 № 52161395 (далі – Заява¹), поданою Сіреджуком Миколою Миколайовичем (далі – Заявник¹), державним реєстратором Дем'янок І.А прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 64587763 від 24.08.2022 (далі – Рішення¹), на підставі якого у Державному реєстрі прав внесено зміни до розділу № 2623498426080, зокрема, тип об'єкта нерухомого майна змінено з «нежитлове приміщення» на «квартиру», розташованого за адресою: Івано-Франківська обл., Коломийський р-н, м. Коломия, вул. Січових Стрільців, буд. 43, кв. 3 (далі – Об'єкт).

Згідно з відомостями Державного реєстру прав до заяви додано:

довідку № К2-21-1100 від 24.08.2022, видану товариством з обмеженою відповідальністю «Є-КОНСТРАКШН» (далі – Довідка).

Державним реєстратором Дем'янок І.А. 24.08.2022 отримано відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) у формі витягу з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про технічні інвентаризації ЄДЕССБ № ПІ01:1761-9719-6559-2633 на квартиру № 3 (далі – Витяг).

При проведенні перевірки на предмет дотримання вимог законодавства в сфері державної реєстрації, що діяло на момент вчинення реєстраційних дій державним реєстратором Дем'янок І.А., Комісія виходить з того, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру прав.

Однією із засад державної реєстрації прав є внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом (пункт 4 частини першої статті 3 Закону).

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 (далі – Порядок № 1127), державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом, іншими законами України та цим Порядком.

Абзацом першим пункту 12 Порядку № 1127 та пунктами 1, 2 частини третьої статті 10 Закону визначено, що державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями; 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.

Керуючись частиною першою статті 22 Закону документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до частини другої статті 331 Цивільного кодексу України, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.

Згідно з пунктом 3.21 Державних будівельних норм А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» реконструкція – це перебудова введеного в

експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення будівництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг.

Відповідно до пункту 77 Постанови № 1127 державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об'єкт проводиться за наявності відомостей про його технічну інвентаризацію, про прийняття його в експлуатацію та про присвоєння такому об'єкту адреси (крім випадку проведення реконструкції об'єкта, що не має наслідком його поділ, виділ частки або об'єднання), отриманих державним реєстратором з ЄДЕССБ.

Відповідно до абзацу п'ятого пункту 77 Порядку № 1127 підставою для відмови у проведенні державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт є відсутність однієї і більше відомостей, передбачених цим пунктом, крім випадків, передбачених пунктами 78, 79 та 80 цього Порядку.

Згідно з відомостями Державного реєстру прав встановлено, що державним реєстратором Дем'янек І.А. у розділі № 2623498426080 змінено функціональне призначення об'єкта нерухомого майна, а саме: *нежитлове приміщення змінено на квартиру*, об'єкт житлової нерухомості.

Таким чином, за відсутності декларації про введення в експлуатацію реконструйованого об'єкта наявні підстави для відмови у державній реєстрації прав.

Відповідно до частини восьмої статті 18 Закону державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

Відповідно до пункту 26 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (далі – Порядок № 1141), відомості про речові права на нерухоме майно, обтяження таких прав вносяться до Державного реєстру прав виключно на підставі рішення державного реєстратора.

З відомостей Державного реєстру прав встановлено, що Заявником¹ у Заяві¹ про державну реєстрацію прав та їх обтяжень та поданих для реєстрації документах зазначена адреса об'єкта нерухомого майна: Івано-Франківська обл., Коломийський р-н, м. Коломия, вул. Січових Стрільців, буд. 43, кв. 3. За цією адресою державним реєстратором Дем'янек І.А. проведено пошук інформації у Державному реєстрі прав та сформовано витяг № 308113556.

На підставі Заяви¹ державним реєстратором Дем'янек І.А. 24.08.2022 прийнято Рішення¹ про проведення державної реєстрації прав власності на квартиру, що розташована за адресою: Івано-Франківська обл., Коломийський р-н, м. Коломия, вул. Січових Стрільців, буд. 43, кв. 3 та проведено державну реєстрацію права власності на Об'єкт.

Поза процедурою державної реєстрації прав 26.08.2022 державним реєстратором Дем'янек І.А. безпідставно у Державному реєстрі прав адресу Об'єкта: Івано-Франківська обл., Коломийський р-н, м. Коломия, вулиця Січових Стрільців, будинок 43, *квартира 3 змінено* на Івано-Франківська обл., Коломийський р-н, м. Коломия, вулиця Січових Стрільців, будинок 43, *квартира 103*.

Відповідно до положень статті 12 Закону Державний реєстр прав містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного

будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій.

Відомості Державного реєстру прав вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою, доки їх не скасовано у порядку, передбаченому Законом.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей, що містяться в цьому реєстрі.

Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

У ході перевірки також встановлено, що державним реєстратором Дем'янок І.А., без встановлених законодавством підстав, з Державного реєстру прав з розділу № 2623498426080 видалено документи: технічний паспорт за номером ТІ01:3296-0603-7261-6449 та витяг з Реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ за номером ІФ101220204502.

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 24 Закону підставою для відмови в державній реєстрації прав є подання документів, які не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

Таким чином, державним реєстратором Дем'янок І.А. порушено вимоги пунктів 12, 40, 77 Порядку № 1127, пункту 26 Порядку № 1141, статей 3, 10, 12, 18, 24 Закону, оскільки:

проведено державну реєстрацію за відсутності декларації про прийняття об'єкта в експлуатацію;

безпідставно видалено документи, які розміщені у розділі Державного реєстру прав № 2623498426080;

проведено державну реєстрацію об'єкта за адресою відмінною від адреси, зазначеної у заяві, документах, наданих для реєстрації та у рішенні державного реєстратора.

2. За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 11.07.2022 № 51705163 (далі – Заява²), поданою Челядою Світланою Ростиславівною в інтересах ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОЛІЯ» (далі – Заявник²), державним реєстратором Дем'янок І.А. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 64187687 від 15.07.2022 (далі – Рішення²), на підставі якого у Державному реєстрі прав внесено зміни до розділу № 2589983026080, зокрема, тип об'єкта нерухомого майна змінено з «нежитлове приміщення» на «квартиру», розташованого за адресою: Івано-Франківська обл., Коломийський р-н, м. Коломия, вул. Січових Стрільців, буд. 43, кв. 104.

Згідно з відомостями Державного реєстру прав до заяви додано:

довідку № К-0252-692 від 11.05.2021, видану товариством з обмеженою відповідальністю «Є-КОНСТРАКШН» (далі – Довідка).

Державним реєстратором Дем'янок І.А. отримано відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) у формі витягу з Реєстру

будівельної діяльності щодо інформації про технічні інвентаризації ЄДЕССБ № ТІ01:5687-3400-6254-1385 від 11.05.2022 (далі – Витяг).

Згідно з відомостями Державного реєстру прав встановлено, що державним реєстратором Дем'янек І.А. у розділі № 2589983026080 змінено функціональне призначення об'єкта нерухомого майна, а саме: *нежитлове приміщення змінено на квартиру*, об'єкт житлової нерухомості.

Таким чином, за відсутності декларації про введення в експлуатацію реконструйованого об'єкта наявні підстави для відмови у державній реєстрації прав.

У ході перевірки також встановлено, що державним реєстратором Дем'янек І.А. без встановлених законодавством підстав з Державного реєстру прав з розділу № 2589983026080 видалено документ: технічний паспорт за номером ТІ01:3300-3056-0385-6140 від 14.02.2022.

Таким чином, державним реєстратором Дем'янек І.А. порушено вимоги пунктів 12, 40, 77 Порядку № 1127, статей 3, 10, 24 Закону, *оскільки:*

проведено державну реєстрацію за відсутності декларації про прийняття об'єкта в експлуатацію;

безпідставно видалено документи розміщені у розділі Державного реєстру прав № 2589983026080.

3. За результатом розгляду заяв №№ 51705139, 51705156, 51705151, 51705142 державним реєстратором Дем'янек І.А. прийнято відповідні рішення, відкрито розділи та проведено державну реєстрацію прав власності.

До заяв були подані ідентичні пакети документів для державної реєстрації права власності щодо квартир, у зв'язку з чим державним реєстратором допущені аналогічні порушення вимог пунктів 12, 40, 77 Порядку № 1127, статей 3, 10, 24 Закону.

На лист Мін'юсту від 31.03.2023 № 39383/154271-16-22/19.1.1/-23, відповідно до пункту 13 Порядку № 990, від державного реєстратора Дем'янек І.А. 07.04.2023 надійшло клопотання (вх. № 53385-19-23), про не проведення камеральної перевірки у зв'язку із закриттям кримінального провадження.

При визначенні заходу відповідальності за вказані порушення Комісія виходить з того, що основними засадами державної реєстрації прав є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження та внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом, а тому їх порушення, яке полягає у недотриманні встановленого порядку та процедур, створює загрозу гарантіям непорушності права власності та існуючому правопорядку.

При цьому Комісія зауважує, що державним реєстратором Дем'янек І.А. вже допускались істотні порушення у сфері державної реєстрації прав, у зв'язку з чим протягом останніх дванадцяти місяців вона притягувалася до передбаченої законодавством відповідальності у вигляді тимчасового блокування доступу до Державного реєстру прав строком на 1 (один) місяць (наказ Мін'юсту від 05.12.2022 № 5430/5), строком на 1 (один) місяць (наказ Мін'юсту від 23.02.2023 № 743/5).

Зважаючи на встановлений факт допущеного порушення під час проведення реєстраційних дій, керуючись принципами законності, обґрунтованості, рівності, розумності та пропорційності, Комісія вважає, що застосування до державного реєстратора Дем'янек І.А. відповідальності у вигляді тимчасового блокування доступу до Державного реєстру прав строком на 1 (один) місяць, є єдиним виправданим та співмірним ступеню вчинених правопорушень.

Відповідно до частини другої статті 37¹ Закону, пункту 13¹ Порядку № 990,
Комісія

ПРОПОНУЄ:

Тимчасово блокувати державному реєстратору Лисецької селищної ради Івано-Франківської області Дем'янок Іванні Антонівні доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 1 (один) місяць.

Підписи членів Комісії:



СЕД АСКОД - Міністерство юстиції України
№ документа: 2334/19.1.1/23 від 19.04.2023
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000BEC03100F3029900
Дійсний з: 06.09.2021 00:00:00 по 05.09.2023 23:59:59
Підписувач: Октисюк Іван Петрович
Мітка часу: 19.04.2023 10:31:00



СЕД АСКОД - Міністерство юстиції України
№ документа: 2334/19.1.1/23 від 19.04.2023
Сертифікат: 26B2648ADD3032E104000000C3303500D5F6A800
Дійсний з: 20.09.2022 00:00:00 по 19.09.2024 23:59:59
Підписувач: Мошкова Олена Миколаївна
Мітка часу: 19.04.2023 10:33:41



СЕД АСКОД - Міністерство юстиції України
№ документа: 2334/19.1.1/23 від 19.04.2023
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000B40E35005285A700
Дійсний з: 19.08.2022 00:00:00 по 18.08.2024 23:59:59
Підписувач: Шурда Лідія Миколаївна
Мітка часу: 19.04.2023 10:35:32