

## АКТ

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

10.05.2023

м. Київ

#### Комісія у складі :

**Октисюка Івана Петровича** – заступника начальника 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;

**Ташевої Альони 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;

**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 (далі – Комісія),

згідно зі статтею 37<sup>1</sup> 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 26.10.2022 № 10165/108/24-2022 (вх. № 130097-16-22 від 01.11.2022), на підставі наказу Міністерства юстиції України від 20.04.2023 № 926/7 «Про проведення камеральної перевірки державного реєстратора Лисецької селищної ради Тисменицького району Івано-Франківської області

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 2740/19.1.1/23 від 10.05.2023

Підписувач Октисюк Іван Петрович

Сертифікат 58E2D9E7F900307B04000000BEC03100F3029900

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



Дем'янек Іванни Антонівни» (зі змінами) провела перевірку дотримання вимог законодавства щодо проведення реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) державним реєстратором Лисецької селищної ради Тисменицького району Івано-Франківської області Дем'янек Іванною Антонівною (далі – державний реєстратор Дем'янек І.А.) та

### **ВСТАНОВИЛА:**

За результатами розгляду заяви про державну реєстрацію права власності від 13.07.2020 № 40447309, поданої Виклинець Олегом Миколайовичем в інтересах товариства з обмеженою відповідальністю «Пекарі-2020» (код ЄДРПОУ: 43701178), державним реєстратором Дем'янек І.А. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 13.07.2020 № 53095776, на підставі якого відкрито розділ № 2121419626101 на торгове приміщення, розташоване за адресою: Івано-Франківська обл., м. Івано-Франківськ, вул. Целевича Юліана, буд. 11, прим. V, та проведено державну реєстрацію права власності за товариством з обмеженою відповідальністю «Пекарі-2020» (номер запису 37288937).

Відповідно до відомостей Державного реєстру прав до заяви додано такі документи:

технічний паспорт, виготовлений станом на 09.07.2020 товариством з обмеженою відповідальністю «А ++»;

акт обстеження, виданий 08.07.2020 № 017/07/09 товариством з обмеженою відповідальністю «А ++» (далі – Акт обстеження).

При проведенні перевірки зазначеної реєстраційної дії на предмет дотримання вимог законодавства в сфері державної реєстрації, яке діяло на момент проведення реєстраційних дій державним реєстратором Дем'янек І.А., Комісія виходить з того, що 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 прав.

Відповідно до статті 3 Закону однією із засад державної реєстрації є внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом.

Частиною третьою статті 10 Закону, пунктом 12 Порядку № 1127 передбачено, 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.*

Положеннями 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.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначені статтею 27 Закону та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (зі змінами) (далі – Порядок № 1127).

Відповідно до пункту 40 Порядку № 1127, державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом, іншими законами України та Порядком № 1127.

Разом з тим пунктом 41 Порядку № 1127 передбачено, що для державної реєстрації права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна подаються:

1) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;

2) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;

3) документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси;

4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність);

5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності).

Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалася в Єдиному реєстрі документів.

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, за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримує відомості Єдиного реєстру документів про документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та перевіряє, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

Документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, не вимагається у разі, коли державна реєстрація права власності проводиться на індивідуальний (садибний) житловий будинок, садовий, дачний будинок, збудований на земельній ділянці, право власності на яку зареєстровано в

Державному реєстрі прав. У такому разі заявник в поданій заяві обов'язково зазначає відомості про кадастровий номер відповідної земельної ділянки, за яким державним реєстратором отримуються відомості Державного земельного кадастру з метою встановлення місця розташування земельної ділянки, на якій споруджено відповідний об'єкт, для подальшого відображення таких відомостей як адреси об'єкта нерухомого майна.

Документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси, також не вимагається у разі, коли адреса отримана під час реалізації експериментального проекту з присвоєння адрес об'єктам будівництва та об'єктам нерухомого майна та зазначена в документі, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. У такому разі державний реєстратор відповідно до зазначених заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що згідно з вимогами законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє відсутність суперечностей між заявленою адресою та відомостями, що містяться в Єдиному реєстрі документів.

Пунктом 1 частини першої статті 23 Закону визначено підстави для зупинення розгляду заяви, зокрема, *у разі подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством.*

Крім того, відповідно до частини першої статті 22 Закону документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Не розглядаються документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст, а також оформлені з порушенням вимог законодавства.

Встановлено, що згідно з відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців товариство з обмеженою відповідальністю «Пекарі-2020» зареєстроване 09.07.2020.

Однак, в Акті обстеження від 08.07.2020 вказано, що обстеження торгового приміщення, розташованого за адресою: Івано-Франківська обл., м. Івано-Франківськ, вул. Целевича Юліана, буд. 11, прим. V, було проведено на замовлення товариство з обмеженою відповідальністю «Пекарі-2020». Станом на дату видачі вищезазначеного акта товариство з обмеженою відповідальністю «Пекарі-2020» не було створено.

Згідно з частиною четвертою статті 87 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації.

Відповідно до частини четвертої статті 91 ЦК України цивільна правоздатність юридичної особи виникає з моменту її створення і припиняється з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення.

Відповідно до пункту 3 частини першої статті 24 Закону державний реєстратор відмовляє в державній реєстрації, якщо подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом.

Отже, державним реєстратором Дем'янок І.А. порушено вимоги пунктів 12, 40, 41 Порядку № 1127, статей 3, 10, 18, 23, 24 Закону, оскільки проведено державну реєстрацію прав:

*на підставі документів, що не відповідали вимогам, встановленим цим Законом;*

*за відсутності документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта;*

*за відсутності документа, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.*

На лист Мін'юсту від 20.04.2023 № 48657/130097-16-22/19.1.1, відповідно до пункту 13 Порядку № 990, будь-яких пояснень від державного реєстратора, додаткової інформації, що стосується предмета перевірки, впродовж проведення камеральної перевірки не надійшло.

При визначенні заходу відповідальності за встановлені порушення у сфері державної реєстрації Комісія виходить із 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, внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом.

При цьому Комісія зауважує, що державним реєстратором Дем'янок І.А. неодноразово приймалися рішення з порушенням процедури у сфері державної реєстрації прав, у зв'язку з чим протягом останніх дванадцяти місяців вона притягувалася до передбаченої законом відповідальності у вигляді тимчасового блокування доступу до Державного реєстру прав строком на 1 (один) місяць (наказ Міністерства юстиції України від 05.12.2022 № 5430/5), строком на 1 (один) місяць (наказ Міністерства юстиції України від 23.02.2023 № 743/5) та строком на 1 (один) місяць (наказ Міністерства юстиції України від 19.04.2023 № 1405/5).


Зважаючи на встановлені факти порушень законодавства у сфері державної реєстрації прав та неодноразовість проведення реєстраційних дій у реєстрі з порушенням законодавства, керуючись принципами законності, обґрунтованості, рівності, розумності та пропорційності, Комісія вважає, що застосування до державного реєстратора Дем'янок І.А. заходів реагування у вигляді тимчасового блокування доступу до Державного реєстру прав в межах строку, передбаченого абзацом першим пункту 17 Порядку № 990, є виправданим та співмірним ступеню вчиненого порушення, а також необхідним й достатнім для попередження нових порушень та зловживань у сфері державної реєстрації прав.

Відповідно до частини другої статті 37<sup>1</sup> Закону, пункту 13<sup>1</sup> Порядку № 990,  
Комісія


## ПРОПОНУЄ:

Тимчасово блокувати державному реєстратору Лисецької селищної ради Тисменицького району Івано-Франківської області Дем'янек Іванні Антонівні доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 2 (два) місяці.


## Підписи членів Комісії:



СЕД АСКОД - Міністерство юстиції України  
№ документа: 2740/19.1.1/23 від 10.05.2023  
Сертифікат: 58E2D9E7F900307B04000000BEC03100F3029900  
Дійсний з: 06.09.2021 00:00:00 по 05.09.2023 23:59:59  
Підписувач: Октисюк Іван Петрович  
Мітка часу: 10.05.2023 09:41:44



СЕД АСКОД - Міністерство юстиції України  
№ документа: 2740/19.1.1/23 від 10.05.2023  
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000AA563600E487B600  
Дійсний з: 11.04.2023 00:00:00 по 10.04.2025 23:59:59  
Підписувач: Тащева Альона Миколаївна  
Мітка часу: 10.05.2023 09:44:27



СЕД АСКОД - Міністерство юстиції України  
№ документа: 2740/19.1.1/23 від 10.05.2023  
Сертифікат: 26B2648ADD3032E104000000C3303500D5F6A800  
Дійсний з: 20.09.2022 00:00:00 по 19.09.2024 23:59:59  
Підписувач: Мошкова Олена Миколаївна  
Мітка часу: 10.05.2023 09:44:23