

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

27.06.2023

м. Київ

Комісія у складі:

Дячка Віктора Богдановича – заступника начальника управління – 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;

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;

Салькової Вікторії Олександрівни – 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 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 листів слідчого управління Головного управління Національної поліції в Івано-Франківській області від 27.10.2022 № 10232/108/24-2022 (вх. № 130085-16-22 від 01.11.2022), від 12.04.2023 № 4773/108/24-2023 (вх. № 56212-11-23 від 12.04.2023), на підставі наказу Міністерства юстиції України від 07.06.2023 № 1386/7 «Про проведення камеральної перевірки державного реєстратора Лисецької селищної ради Івано-Франківської області Дем'янек Іванни Антонівни» 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 Іванною Антонівною (далі – державний реєстратор Дем'янек І.А.) та

ВСТАНОВИЛА:

СЕД АСКОД

Міністерство юстиції України

№ 3666/19.1.1/23 від 27.06.2023

Підписувач Дячок Віктор Богданович

Сертифікат 26B2648ADD3032E104000000A3573000031EAB00

Дійсний з 29.10.2022 3:02:51 по 28.10.2023 3:02:51



1. За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію права власності від 31.08.2022 № 52232735 (далі – Заява¹), поданої Коріньовським Андрієм Валентиновичем в інтересах Шапченко Дмитра Олександровича (далі – Заявник), державним реєстратором Дем'янок І.А. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 31.08.2022 № 64653062, на підставі якого відкрито розділ № 2628371226120 на кімнату (апартаменти), яка розташована за адресою: Івано-Франківська обл., Надвірнянський р-н, с. Яблуниця, вул. Героїв Майдану, буд. 135, кімната 11 (далі – Об'єкт), та проведено державну реєстрацію права власності за Заявником (номер запису 47729976).

Згідно з відомостями Державного реєстру прав до Заяви¹ додано:

договір про пайову участь у будівництві від 08.06.2021 № 111-1, укладений між товариством з обмеженою відповідальністю «ВУД ДЕВОЛОПМЕНТ» та Заявником;

акт розподілу площ триповерхового з мансардним поверхом житлового будинку, розташованого за адресою: Івано-Франківська обл., с. Яблуниця Яремчанської міської ради, вул. Героїв Майдану, кадастровий номер земельної ділянки 2611093001:16:008:0081 від 21.06.2021 № 111-1, укладений між товариством з обмеженою відповідальністю «ВУД ДЕВОЛОПМЕНТ» та Заявником;

висновок щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна від 15.07.2021 № К2-21-745, виготовлений товариством з обмеженою відповідальністю «Є.КОНСТРАКШН»;

витяг з рішення виконавчого комітету Полянницької сільської ради Надвірнянського району Івано-Франківської області «Про присвоєння поштової адреси» від 15.07.2021 № 81 (далі – Рішення).

Під час реєстрації Заяви¹ державним реєстратором Дем'янок І.А. отримано:

відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, сформовані 17.06.2021 № ІФ101210617203 щодо реєстрації декларації про готовність до експлуатації об'єкта;

відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва сформовані 29.08.2022 № ТІ01:5478-8413-8633-7738 щодо технічного паспорту, виготовленого станом на 29.08.2022.

При проведенні перевірки реєстраційних дій на предмет дотримання вимог законодавства в сфері державної реєстрації, яке 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) – 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 пункту 4 частини першої статті 3 Закону однією із засад державної реєстрації є внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом.

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.

Пунктами 1, 2 частини третьої статті 10 Закону, пунктом 12 Порядку № 1127 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.

Відповідно до пункту 4 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор 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.

Пунктом 77 Порядку № 1127 передбачено, що 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 Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДСЕССБ).

У разі коли закінчений будівництвом об'єкт у результаті нового будівництва є складовою частиною будинку, будівлі, споруди (квартира, гаражний бокс, машиномісце, інше житлове та нежитлове приміщення), яка після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійним об'єктом нерухомого майна, *відомості про прийняття в експлуатації та про присвоєння адреси отримуються* щодо будинку, будівлі або споруди, складовою частиною яких є такий об'єкт, а *щодо відповідної складової частини будинку, будівлі, споруди - відомості про присвоєння адреси такій частині*.

Згідно з пунктом 8 Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07.07.2021 № 690, присвоєння адреси з реквізитом «номер окремої частини об'єкта» (номер квартири, гаражного боксу, машиномісця, іншого житлового та нежитлового приміщення, яке є самостійним об'єктом права на нерухоме майно у складі іншого об'єкта) здійснюється уповноваженими органами з присвоєння адрес за поданням забудовника:

під час присвоєння адреси об'єкту нового будівництва, частинами якого є зазначені окремі частини об'єкта, – відповідно до затвердженої проектної документації та пропозицій замовника щодо нумерації окремих частин об'єкта;

під час присвоєння адреси закінченому будівництвом об'єкту, частинами якого є зазначені окремі частини об'єкта, – відповідно до затвердженої проектної документації, матеріалів технічної інвентаризації та пропозицій замовника щодо нумерації окремих частин об'єкта.

Частиною п'ятою статті 26³ Закону України «Про регулювання містобудівельної діяльності» (далі – Закон¹) передбачено, що уповноваженими органами з присвоєння адрес є:

виконавчий орган сільської, селищної, міської ради – у разі, якщо об'єкт знаходиться у межах території, на яку поширюються повноваження сільської, селищної, міської ради;

місцева державна адміністрація – у разі, якщо об'єкт знаходиться у межах території, на яку не поширюються повноваження сільської, селищної, міської ради, а також у разі неприйняття органом з присвоєння адреси рішення про присвоєння, зміну, коригування, анулювання адреси у строк, визначений цією статтею.

Присвоєння, зміна, коригування, анулювання адреси об'єкта будівництва, об'єкта нерухомого майна, упорядкування нумерації окремих частин об'єкта здійснюються виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності, що відповідно до статті 22¹ Закону¹ входить до складу ЄДЕССБ.

Абзацом п'ятим пункту 77 Порядку № 1127 передбачено, що 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.

З відомостей Державного реєстру прав встановлено, що державним реєстратором Дем'янок І.А. перед проведенням реєстраційних дій щодо державної реєстрації права власності на Об'єкт не отримано інформації з ЄДЕССБ про присвоєння адреси Об'єкту.

Таким чином, державним реєстратором Дем'янок І.А. порушено вимоги статей 3, 10 Закону, пунктів 12, 40, 77 Порядку № 1127, оскільки проведено державну реєстрацію прав власності *без отримання відомостей з ЄДЕССБ про присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси.*

2. За результатом розгляду заяв №№ 52229961, 52231068, 52229688, 52231544, 52231826, 52230786, 52233040, 52232179, 52232409 державним реєстратором Дем'янок І.А. прийнято відповідні рішення, відкрито розділи та проведено державну реєстрацію прав власності.

До заяв були подані ідентичні пакети документів, як до Заяви¹, у зв'язку з чим державним реєстратором Дем'янок І.А. допущені аналогічні порушення вимог статей 3, 10 Закону, пунктів 12, 40, 77 Порядку № 1127.

Комісія зазначає, що на лист Мін'юсту від 07.06.2023 № 73559/56212-11-23/19.1.1, відповідно до пункту 13 Порядку № 990, будь-яких пояснень від державного реєстратора Дем'янок І.А., що стосуються предмету перевірки впродовж проведення камеральної перевірки не надійшло.

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'янок 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), строком на 1 (один) місяці (наказ Мін'юсту від 19.04.2023 № 1405/5), строком на 2 (два) місяці (наказ Мін'юсту від 10.05.2023 № 1785/5).

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'янок І.А. відповідальності у вигляді тимчасового блокування доступу до Державного реєстру прав строком на 2 (два) місяці, є єдиним виправданим та співмірним ступеню вчинених правопорушень, а також необхідним й достатнім для попередження нових порушень та зловживань у сфері державної реєстрації.

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 2 (два) місяці.

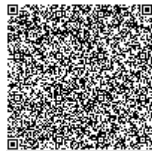
Підписи членів Комісії:



СЕД АСКОД - Міністерство юстиції України
№ документа: 3666/19.1.1/23 від 27.06.2023
Сертифікат: 26B2648ADD3032E104000000A3573000031EAB00
Дійсний з: 29.10.2022 03:02:51 по 28.10.2023 03:02:51
Підписувач: Дячок Віктор Богданович
Мітка часу: 27.06.2023 10:18:00



СЕД АСКОД - Міністерство юстиції України
№ документа: 3666/19.1.1/23 від 27.06.2023
Сертифікат: 26B2648ADD3032E104000000C3303500D5F6A800
Дійсний з: 20.09.2022 00:00:00 по 19.09.2024 23:59:59
Підписувач: Мошкова Олена Миколаївна
Мітка часу: 27.06.2023 10:20:55



СЕД АСКОД - Міністерство юстиції України
№ документа: 3666/19.1.1/23 від 27.06.2023
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000108536006679B800
Дійсний з: 10.05.2023 00:00:00 по 09.05.2025 23:59:59
Підписувач: Салькова Вікторія Олександрівна
Мітка часу: 27.06.2023 10:20:49