

Оксана ЛИТВИН, юрист



ЯК БЕЗ СУДУ ОСКАРЖИТИ НЕЗАКОННЕ РІШЕННЯ АБО БЕЗДІЯЛЬНІСТЬ ДЕРЖРЕЄСТРАТОРА ПРАВ

Суть проблеми: держреєстратор прав виступає посередником між державою, яка визнає речові права на нерухоме майно зареєстрованими після їх відображення в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – реєстратор, Реєстр прав) та суб'єктом господарювання (далі – СГ) – власником/користувачем такого майна. Утім, не завжди реєстратор учиняє законні дії. Зокрема, трапляються випадки подвійної реєстрації прав на об'єкти нерухомості, такі як земельна ділянка. Або заявник, подавши необхідні для реєстрації документи, отримує безпідставну відмову. Через протиправні рішення реєстратора СГ не може вільно діяти та ризикує втратити активи. Тому важливо знати, що робити в разі виникнення спору з реєстратором, щоб обійтися мінімальними втратами.

Рішення: скористатися безплатною процедурою позасудового оскарження рішення, дій чи бездіяльності реєстратора. Вона допоможе скасувати протиправне рішення реєстратора, обмежити його доступ до Реєстру прав тощо. Для цього не треба залучати адвоката. Підготувати і подати скаргу керівник або бухгалтер зможе самостійно, скориставшись нашими порадами.

Позасудовий порядок оскарження

На практиці бувають випадки, коли реєстратор приймає незаконне рішення або взагалі ігнорує звернення.

Наприклад, у 2009 році фермерське господарство (далі – ФГ) «Соняшник» орендувало земельну ділянку, держреєстрація договору оренди проведена належним чином. Утім, із запровадженням у 2013 році Реєстру прав відомості про зареєстровані раніше права до нього не перенесено, через що реєстратор не догледів інформацію про оренду ФГ «Соняшник» і зареєстрував права оренди на цю ж земельну ділянку за ФГ «Мальва». Тепер ФГ «Соняшник» має оскаржувати рішення реєстратора в адміністративному або судовому порядку.

У такому разі рекомендуємо розпочати оскарження з адміністративної процедури, адже вона потребує менше часу та є безплатною.

Адміністративна або, іншими словами, позасудова процедура оскарження рішень реєстратора передбачена такими актами:

- Законом від 01.07.04 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952), зокрема ст. 36–38 розд. VII;
- Порядком розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженим постановою КМУ від 25.12.15 р. № 1128 (далі – Порядок № 1128).

Скористатися цією процедурою має право будь-яка фізособа чи СГ, який уважає свої права та законні інтереси порушеними.

Зазначимо, що до повноважень реєстратора належить установлення відповідності заявлених прав та поданих документів, проведення реєстраційних дій у Реєстрі прав стосовно об'єктів нерухомого майна, а також виконання іншої бюрократичної роботи. Відображенню в Реєстрі прав підлягають речові права та їх обтяження на земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна, яке на ній розташоване (їх переміщення неможливе без знецінення та зміни призначення, тобто це капітальні споруди), а саме: житлові будинки, бу-

дівлі, споруди, а також їхні окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення (ст. 5, ч. 3 ст. 10 Закону № 1952).

Для оскарження рішення, дії чи бездіяльності реєстратора заявник може скористатися одним із таких способів (ч. 1 ст. 37 Закону № 1952):

- дворівневою адміністративною процедурою, звернувшись до Мін'юсту чи його територіальних органів (див. далі);
- судовим оскарженням.

Отже, оскаржити рішення чи дію реєстратора може не тільки СГ, щодо якого його прийнято, а й інший суб'єкт, якого стосується таке рішення.

Майте на увазі! Повний перелік сайтів теруправління юстиції розміщено на вебсайті Мін'юсту за посиланням minjust.gov.ua, у розділі «Сайти управління юстиції».

Скарга на рішення про держреєстрацію прав розглядається виключно за умови її подання особою, яка може підтвердити факт порушення своїх прав унаслідок прийняття такого рішення. Тобто слід довести, що рішення напямую порушує ваші права та інтереси. Якщо ми говоримо про подвійну реєстрацію, то доказом порушення прав першого орендаря є укладений належним чином договір оренди земельної ділянки.

Куди скаржитися

В адміністративному порядку скарги розглядаються залежно від рішення реєстратора, а саме (ч. 2 ст. 37 Закону № 1952):

1) Мін'юстом:

- на рішення реєстратора про держреєстрацію прав. Виняток: коли право набуто на підставі рішення суду, а також коли щодо нерухомого майна ведеться судовий спір;
- рішення, дії або бездіяльність територіального органу Мін'юсту. Тобто після невдалого оскарження до територіального органу скаржник зможе подати скаргу до вищої інстанції;

2) територіальними органами Мін'юсту:

- на всі рішення реєстратора, окрім рішень про держреєстрацію прав, а також на його дії чи бездіяльність;

- дії чи бездіяльність суб'єктів держреєстрації прав. Такими суб'єктами виступають виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, райдержадміністрації, якщо вони вирішать прийняти на себе ці функції (ст. 6 Закону № 1952). Тобто виконкоми рад не взяли на себе автоматично повноваження, передбачені Законом № 1952. Вони мають право вирішити дане питання на власний розсуд. Але здебільшого радам та райдержадміністраціям надано функції та повноваження щодо реєстрації речових прав.

Наприклад:

- якщо реєстратором прийнято рішення про реєстрацію права власності або похідного від нього права оренди на нерухоме майно (земельну ділянку), яке, на думку скаржника, порушує його права, для адміністративного оскарження слід звертатися до Мін'юсту. Зокрема, якщо порушено переважне право орендаря на купівлю земельної ділянки, натомість її продано третій особі, здійснено реєстрацію права власності всупереч інтересам належного орендаря;
- якщо реєстратор незаконно відмовив у держреєстрації, порушив строки її проведення тощо, то скаржитися потрібно до територіального органу юстиції.

Важливо! Територіальні органи юстиції розглядають скарги на реєстратора, суб'єктів держреєстрації в межах їх території. Тобто підрозділ Мін'юсту в Дніпропетровській області розглядає скарги на реєстраторів усієї області.

Строк оскарження

Скаржник має право подати скаргу протягом (ч. 3 ст. 37 Закону № 1952, п. 4 Порядку № 1128):

- **60 календарних днів** (далі – к. д.) – до Мін'юсту та його територіальних органів щодо рішення, дії або бездіяльності реєстратора, суб'єкта держреєстрації;
- **15 к. д.** – до Мін'юсту щодо рішення, дії чи бездіяльності територіальних органів юстиції.

Початок перебігу строку оскарження відлічується із дня, коли особа дізналася або могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією (прийняттям рішення) чи бездіяльністю. Якщо останній день строку припадає на вихідний чи святковий день, то він переноситься на наступний робочий день.

Наприклад, ФГ дізналося з офіційного листа фізособи від 13.05.20 р. про прийняття реєстратором рішення про реєстрацію орендованої ним земельної ділянки. Строк оскарження такого рішення до Мін'юсту – до 11.07.20 р. (субота), тому він переноситься на понеділок 13.07.20 р.

Перевірка обставин, наведених у скарзі, **за участю скаржника** чи інших осіб здійснюється відповідним органом максимум у **45-денний строк**. Отже, скаржник має право взяти участь у розгляді скарги. Тому відповідний орган юстиції повинен запросити його не пізніше ніж за два дні до призначеного дня розгляду. Для цього слід розмістити оголошення на офіційному веб-сайті Мін'юсту та додатково направити скаржнику телефонограму/повідомлення на електронну пошту (якщо вони зазначені у скарзі) (п. 11 Порядку № 1128).

Днем подання скарги вважається день її фактичного отримання органом юстиції, а в разі надсилання поштою – дата отримання відділенням поштового зв'язку від скаржника поштового відправлення зі скаргою, яка зазначена в повідомленні про вручення відправлення або на конверті.

Чи передбачено подання скарги в електронному вигляді?

Так. Скаргу можна подати **в паперовому або електронному вигляді** (п. 3 Порядку № 1128). При цьому копії документів – додатків до скарги електронного формату виготовляються шляхом сканування з обов'язковим накладенням скаржником кваліфікованого електронного підпису. Надсилати електронні звернення потрібно на електронні скриньки органів юстиції. Щоб знайти їх, слід зайти на вебсайт Мін'юсту за посиланням minjust.gov.ua, у розділ «Сайти управлінь юстиції», розшукати необхідне територіальне управління та перейти на його сайт. У контактах кожного управління вказано офіційну електронну скриньку для листування.

Майте на увазі! Плата за подання скарги не стягується. Скарга розглядається у тому числі згідно із Законом від 02.10.96 р. № 393/96-ВР «Про звернення громадян».

Вимоги до скарги

Скарга складається в довільній формі, але має містити **таку інформацію** (ч. 5 ст. 37 Закону № 1952):

- найменування/П. І. Б. скаржника, його місце проживання/перебування (для фізосіб) або місцезнаходження (для юросіб). Якщо скарга подається представником, то вказується його П. І. Б.;
- реквізити рішення реєстратора, яке оскаржується;
- зміст рішення, дій чи бездіяльності та норми законодавства, які порушено. Тобто описується ситуація, яка, на думку скаржника, порушила його права та інтереси;
- обґрунтування скаржником своїх вимог;
- відомості про наявність чи відсутність судового спору з порушеного у скарзі питання, направлено на скасування оскаржуваного рішення реєстратора та/або внесення відомостей до Реєстру прав;
- підпис скаржника (його представника) та дата складання скарги.

До скарги додаються засвідчені в установленому порядку копії документів, які підтверджують факт порушення (за наявності). Якщо йдеться про подвійну реєстрацію, то це може бути договір оренди землі, акт приймання-передачі земельної ділянки. Стосовно бездіяльності реєстратора на звернення подається копія такого звернення із проставленою датою його прийняття.

Як сформулювати вимогу в скарзі? Про що просити?

Слід виходити з того, які рішення може прийняти орган юстиції. Так, за результатами розгляду скарги відповідний орган може прийняти рішення (ч. 6 ст. 37 Закону № 1952):

1) про відмову в задоволенні скарги. Наприклад, у разі судового оскарження рішення орган юстиції відмовить у задоволенні скарги. Перелік підстав для відмови наведено в п. 5 Порядку № 1128;

2) повне або часткове задоволення скарги шляхом прийняття рішення:

- а) про скасування рішення про держреєстрацію прав, скасування рішення тероргану Мін'юсту, прийнятого за результатами розгляду скарги;
- б) скасування рішення про зупинення держреєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в держреєстрації прав та проведення держреєстрації прав;
- в) виправлення помилки, допущеної реєстратором;
- в¹) усунення порушень, допущених реєстратором, із визначенням строків виконання наказу;
- г) тимчасове блокування доступу реєстратора до Реєстру прав;
- г¹) анулювання доступу реєстратора до Реєстру прав;
- е) притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи тероргану Мін'юсту;
- є) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Мін'юсті подання щодо анулювання

свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю.

Важливо! Рішення, указані в пп. «а», «г» та «е» (скасування держреєстрації права, анулювання доступу до Реєстру прав, притягнення до дисциплінарної відповідальності) вчиняються виключно Мін'юстом. Тобто найрішучіші дії може здійснювати тільки найвища інстанція в адміноскарженні.

Наприклад, сформулювати вимоги в скарзі можна так:

«ПРОШУ:

1) провести перевірку законності прийнятого реєстратором Івановим Дмитром Сергійовичем рішення про державну реєстрацію від 11.05.20 р. № 222222;

2) скасувати це рішення як незаконне».

За незгоди з рішенням, дією чи бездіяльністю Мін'юсту та його терорганів скаржник має право перенести спір у судову площину.

ВИСНОВКИ



За допомогою адміністративної процедури оскарження рішень реєстратора можна безплатно та швидко відновити свої порушені права. Реєстратору загрожують чималі проблеми, якщо Мін'юст знайде в його діях/бездіяльності порушення. Крім блокування доступу до Реєстру прав передбачено адміністративну відповідальність у вигляді штрафу в розмірі від 6 800 до 10 200 грн (ст. 166²³ КУпАП). Тому, якщо реєстратор вчиняє щодо вас незаконні дії/бездіяльність, рекомендуємо не гаяти часу, а звертатися зі скаргою до відповідного органу юстиції.



НЕ ГАЙТЕ ЧАСУ!

Отримуйте найкорисніші розсилання від «Балансу», ГО «ВБК» та **Uteka** вже зараз!

Надішліть нам електронного листа на **office@balance.ua** з П.І.Б., областю та ЄДРПОУ або телефонуйте **(056) 370-44-25**.

