

Оксана ЛИТВИН, юрист



КАК БЕЗ СУДА ОБЖАЛОВАТЬ НЕЗАКОННОЕ РЕШЕНИЕ ИЛИ БЕЗДЕЙСТВИЕ ГОСРЕГИСТРАТОРА ПРАВ

Суть проблемы: госрегистратор прав выступает посредником между государством, которое признает вещные права на недвижимое имущество зарегистрированными после их отражения в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (далее – регистратор, Реестр прав) и субъектом хозяйствования (далее – СХ) – владельцем/пользователем такого имущества. Впрочем, не всегда регистратор совершает законные действия. В частности, бывают случаи двойной регистрации прав на объекты недвижимости, такие как земельный участок. Или заявитель, подав необходимые для регистрации документы, получает безосновательный отказ. Из-за противоправных решений регистратора СХ не может свободно действовать и рискует потерять активы. Поэтому важно знать, что делать в случае возникновения спора с регистратором, чтобы обойтись минимальными потерями.

Решение: воспользоваться бесплатной процедурой внесудебного обжалования решения, действий или бездействия регистратора. Она поможет отменить противоправное решение регистратора, ограничить его доступ к Реестру прав и т. п. Для этого не нужно привлекать адвоката. Подготовить и подать жалобу руководитель или бухгалтер сможет самостоятельно, воспользовавшись нашими советами.

Внесудебный порядок обжалования

На практике бывают случаи, когда регистратор принимает незаконное решение или вообще игнорирует обращение.

Например, в 2009 году фермерское хозяйство (далее – ФХ) «Подсолнечник» арендовало земельный участок, госрегистрация договора аренды проведена надлежащим образом. Впрочем, с введением в 2013 году Реестра прав сведения о зарегистрированных ранее правах в него не перенесены, из-за чего регистратор не просмотрел информацию об аренде ФХ «Подсолнечник» и зарегистрировал права аренды на этот же земельный участок за ФХ «Мальва». Теперь ФХ «Подсолнечник» должен обжаловать решение регистратора в административном или судебном порядке.

В таком случае рекомендуем начать обжалование с административной процедуры, ведь она требует меньше времени и является бесплатной.

Административная или, другими словами, внесудебная процедура обжалования решений регистратора предусмотрена следующими актами:

- Законом от 01.07.04 г. № 1952-IV «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» (далее – Закон № 1952), в частности ст. 36–38 разд. VII;
- Порядком рассмотрения жалоб на решения, действия или бездействие государственного регистратора, субъектов государственной регистрации, территориальных органов Министерства юстиции, утвержденным постановлением КМУ от 25.12.15 г. № 1128 (далее – Порядок № 1128).

Воспользоваться этой процедурой имеет право любое физическое лицо или СХ, который считает свои права и законные интересы нарушенными.

Заметим, что к полномочиям регистратора относится установление соответствия заявленных прав и поданных документов, проведение регистрационных действий в Реестре прав относительно объектов недвижимого имущества, а также выполнение другой бюрократической работы. Отражению в Реестре прав подлежат вещные права и их обременения на земельные участки, объекты недвижимого имущества, которое на нем расположено (их перемещение невозможно без

обесценения и изменения назначения, то есть это капитальные сооружения), а именно: жилые дома, здания, сооружения, а также их отдельные части, квартиры, жилые и нежилые помещения (ст. 5, ч. 3 ст. 10 Закона № 1952).

Для обжалования решения, действия или бездействия регистратора заявитель может воспользоваться одним из следующих способов (ч. 1 ст. 37 Закона № 1952):

- двухуровневой административной процедурой, обратившись в Минюст или его терорганы (см. далее);
- судебным обжалованием.

Таким образом, обжаловать решение или действие регистратора может не только СХ, относительно которого оно принято, но и другой субъект, которого касается такое решение.

Имейте в виду! Полный перечень сайтов теруправлений юстиции размещен на веб-сайте Минюста по ссылке minjust.gov.ua, в разделе «Сайты управлений юстиции».

Жалоба на решение о госрегистрации прав рассматривается исключительно при условии ее подачи лицом, которое может подтвердить факт нарушения своих прав в результате принятия такого решения. То есть следует доказать, что решение напрямую нарушает ваши права и интересы. Если мы говорим о двойной регистрации, то доказательством нарушения прав первого арендатора является заключенный надлежащим образом договор аренды земельного участка.

Куда жаловаться

В административном порядке жалобы рассматриваются в зависимости от решения регистратора, а именно (ч. 2 ст. 37 Закона № 1952):

1) Минюстом:

- на решение регистратора о госрегистрации прав. Исключение: когда право получено на основании решения суда, а также когда относительно недвижимого имущества ведется судебный спор;
- решение, действия или бездействие тероргана Минюста. То есть после неудачного обжалования в теротдел жалобщик сможет подать жалобу в высшую инстанцию;

2) терорганами Минюста:

- на все решения регистратора, кроме решений

о госрегистрации прав, а также на его действия или бездействие;

- действия или бездействие субъектов госрегистрации прав. Такими субъектами выступают исполнительные органы сельских, поселковых и городских советов, райгосадминистрации, если они решат принять на себя эти функции (ст. 6 Закона № 1952). То есть исполкомы советов не взяли на себя автоматически полномочия, предусмотренные Законом № 1952. Они имеют право решить данный вопрос на собственное усмотрение. Но по большей части советам и райгосадминистрациям предоставлены функции и полномочия относительно регистрации вещных прав.

Например:

- если регистратором принято решение о регистрации права собственности или производном от него праве аренды на недвижимое имущество (земельный участок), которое, по мнению жалобщика, нарушает его права, для административного обжалования следует обращаться в Минюст. В частности, если нарушено преимущественное право арендатора на покупку земельного участка, вместо этого он продан третьему лицу, осуществлена регистрация права собственности вопреки интересам надлежащего арендатора;
- если регистратор незаконно отказал в госрегистрации, нарушил сроки ее проведения и т. п., то жаловаться нужно в теруправление юстиции.

Важно! Терорганы юстиции рассматривают жалобы на регистратора, субъектов госрегистрации в границах их территории. То есть подразделение Минюста в Днепропетровской области рассматривает жалобы на регистраторов всей области.

Срок обжалования

Жалобщик имеет право подать жалобу в течение (ч. 3 ст. 37 Закона № 1952, п. 4 Порядка № 1128):

- **60 календарных дней** (далее – к. д.) – в Минюст и его терорганы относительно решения, действия или бездействия регистратора, субъекта госрегистрации;
- **15 к. д.** – в Минюст относительно решения, действия или бездействия терорганов юстиции.

Начало течения срока обжалования отсчитывается со дня, когда лицо узнало или могло узнать о нарушении его прав соответствующим действием (принятием решения) или бездействием. Если последний день срока приходится на выходной

или праздничный день, то он переносится на следующий рабочий день.

Например, ФХ узнало из официального письма физического лица от 13.05.20 г. о принятии регистратором решения о регистрации арендованного им земельного участка. Срок обжалования такого решения в Минюст – до 11.07.20 г. (суббота), поэтому он переносится на понедельник 13.07.20 г.

Проверка обстоятельств, приведенных в жалобе, **при участии жалобщика** или других лиц осуществляется соответствующим органом максимум в **45-дневный срок**. Таким образом, жалобщик имеет право принять участие в рассмотрении жалобы. Поэтому соответствующий орган юстиции должен пригласить его не позднее чем за два дня до назначенного дня рассмотрения. Для этого следует разместить объявление на официальном веб-сайте Минюста и дополнительно направить жалобщнику телефонограмму/уведомление на электронную почту (если они указаны в жалобе) (п. 11 Порядка № 1128).

Днем подачи жалобы считается день ее фактического получения органом юстиции, а в случае отправления по почте – дата получения отделением почтовой связи от жалобщика почтового отправления с жалобой, которая указана в уведомлении о вручении отправления или на конверте.

Предусмотрена ли подача жалобы в электронном виде?

Да. Жалобу можно подать **в бумажном или электронном виде** (п. 3 Порядка № 1128). При этом копии документов – приложений к жалобе электронного формата изготавливаются путем сканирования с обязательным наложением жалобщиком квалифицированной электронной подписи. Отправлять электронные обращения нужно на электронные ящики органов юстиции. Чтобы найти их, следует зайти на веб-сайт Минюста по ссылке minjust.gov.ua, в раздел «Сайты управлений юстиции», разыскать необходимое теруправление и перейти на его сайт. В контактах каждого управления указан официальный электронный ящик для переписки.

Имейте в виду! Плата за подачу жалобы не взимается. Жалоба рассматривается в том числе согласно Закону от 02.10.96 г. № 393/96-ВР «Об обращении граждан».

Требования к жалобе

Жалоба составляется в произвольной форме, но должна содержать **следующую информацию** (ч. 5 ст. 37 Закона № 1952):

- наименование/Ф. И. О. жалобщика, его место жительства/пребывания (для физических лиц) или местонахождение (для юрлиц). Если жалоба подается представителем, то указывается его Ф. И. О.;
- реквизиты обжалуемого решения регистратора;
- содержание решения, действий или бездействия и нормы нарушенного законодательства. То есть описывается ситуация, которая, по мнению жалобщика, нарушила его права и интересы;
- обоснование жалобщиком своих требований;
- сведения о наличии или отсутствии судебного спора по поднятому в жалобе вопросу, направленного на отмену обжалуемого решения регистратора и/или внесение сведений в Реестр прав;
- подпись жалобщика (его представителя) и дата составления жалобы.

К жалобе прилагаются заверенные в установленном порядке копии документов, которые подтверждают факт нарушения (при наличии). Если речь идет о двойной регистрации, то это может быть договор аренды земли, акт приемки-передачи земельного участка. Относительно бездействия регистратора на обращение подается копия такого обращения с проставленной датой его принятия.

Как сформулировать требование в жалобе? О чем просить?

Следует исходить из того, какие решения может принять орган юстиции. Так, по результатам рассмотрения жалобы соответствующий орган может принять решение (ч. 6 ст. 37 Закона № 1952):

1) об отказе в удовлетворении жалобы. Например, в случае судебного обжалования решения орган юстиции откажет в удовлетворении жалобы. Перечень оснований для отказа приведен в п. 5 Порядка № 1128;

2) полное или частичное удовлетворение жалобы путем принятия решения:

- а) об отмене решения о госрегистрации прав, отмены решения тероргана Минюста, принятого по результатам рассмотрения жалобы;
- б) отмена решения об остановке госрегистрации прав, об остановке рассмотрения заявления или об отказе в госрегистрации прав и проведении госрегистрации прав;
- в) исправление ошибки, допущенной регистратором;
- в') устранение нарушений, допущенных регистратором, с определением сроков выполнения приказа;
- г) временная блокировка доступа регистратора к Реестру прав;
- г') аннулирование доступа регистратора к Реестру прав;
- е) привлечение к дисциплинарной ответственности должностного лица тероргана Минюста;
- е) направление в Высшую квалификационную комиссию нотариата при Минюсте представления относительно аннулирования свидетельства о праве на занятие нотариальной деятельностью.

Важно! Решения, указанные в пп. «а», «г» и «е» (отмена госрегистрации права, аннулирование доступа к Реестру прав, привлечение к дисциплинарной ответственности) совершаются исключительно Минюстом. То есть самые решительные действия может осуществлять только наивысшая инстанция в админобжаловании.

Например, сформулировать требования в жалобе можно следующим образом:

«ПРОШУ:

- 1) провести проверку законности принятого регистратором Ивановым Дмитрием Сергеевичем решения о государственной регистрации от 11.05.20 г. № 222222;
- 2) отменить данное решение как незаконное».

При несогласии с решением, действием или бездействием Минюста и его терорганов жалобщик имеет право перенести спор в судебную плоскость.

ВЫВОДЫ



С помощью административной процедуры обжалования решений регистратора можно бесплатно и быстро восстановить свои нарушенные права. Регистратору угрожают довольно большие проблемы, если Минюст найдет в его действиях/бездействии нарушения. Кроме блокировки доступа к Реестру прав предусмотрена административная ответственность в виде штрафа в размере от 6 800 до 10 200 грн (ст. 166²³ КУоАП). Поэтому, если регистратор совершает относительно вас незаконные действия/бездействие, рекомендуем не тратить попусту время, а обращаться с жалобой в соответствующий орган юстиции.



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**.

P