

## Як оформити скаргу у сфері державної реєстрації нерухомості та бізнесу

Кожна особа, власник чи орендар може захистити свій бізнес, майно, відновити своє порушене право вже сьогодні, не чекаючи змін до законодавства, інших кроків з боку держави. Вірний вибір способу захисту, швидкість реагування, оперативність та правильне обґрунтування вимог, дозволить швидко повернути все на свої місця.

Як максимально ефективно скористатися вже існуючими інструментами, зокрема правильно оформити скаргу щодо державної реєстрації нерухомості та бізнесу, інформує *головний спеціаліст відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Головного територіального управління юстиції у Донецькій області Ольга Какаulina*.

При органах юстиції утворені та діють постійно діючі комісії для забезпечення розгляду скарг щодо державного реєстратора, що перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації, нотаріуса та суб'єктів державної реєстрації – виконавчих органів місцевих рад, державних адміністрацій, територіальних органів юстиції (у разі реєстрації громадських формувань).

Порядок звернення до комісії регулюється Законами «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань», Порядком розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128, наказом Міністерства юстиції «Про діяльність Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації та Комісії з питань акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації» від 12.01.2016 № 37/5.

Скарги на рішення про державну реєстрацію прав чи на проведені реєстраційні дії, на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів юстиції розглядає комісія Міністерства юстиції. Комісії територіальних органів Міністерства юстиції розглядають скарги на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав та рішення, згідно з яким проведено реєстраційну дію), дії або бездіяльність державного реєстратора (нотаріуса), а також на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації, які здійснюють свою діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

Комісія розглядає скарги за умови звернення скаржника не пізніше 60 днів з дня прийняття оскаржуваного рішення або ж 60 днів з моменту, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав реєстраційною дією чи бездіяльністю.

Предметом розгляду комісії є виключно процедурні порушення, вчинені державним реєстратором (нотаріусом) під час здійснення реєстраційних дій, а не оцінка суті угод, на підставі яких відбуваються такі реєстраційні дії. Комісія не встановлює недійсності договорів, дотримання у таких договорах балансу прав та обов'язків сторін тощо. Також комісія не задовольняє скарги, єдиними підставами яких є здійснення реєстраційних дій на підставі підроблених документів, фальсифікованих судових рішень, документів з підробленими підписами.

Скарга подається особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі та має містити:

1) повне найменування (ім'я) скаржника, його місце проживання (місцезнаходження), найменування (ім'я) представника скаржника, якщо скарга подається ним;

2) реквізити рішення державного реєстратора, яке оскаржується, а саме номер, дата та суб'єкт внесення;

3) зміст оскаржуваного рішення, дій чи бездіяльності та норми законодавства, порушені на думку скаржника;

4) викладення обставин, якими скаржник обґрунтовує свої вимоги;

5) відомості про наявність чи відсутність судового спору з порушеного у скарзі питання;

6) підпис скаржника або його представника із зазначенням дати складення скарги.

До скарги обов'язково додається документ, що підтверджує повноваження представника скаржника (якщо скарга подається представником). Також подаються належним чином засвідчені документальні докази порушення прав скаржника (за наявності). Для юридичних осіб порядок засвідчення копій документів встановлений наказом Держспоживстандарту України 07.04.2003 N 55 «Уніфікована система організаційно-розпорядчої документації. Вимоги до оформлювання документів ДСТУ 4163-2003». Для фізичних осіб законодавство не передбачає чітких вимог до засвідчення копій, але вони повинні хоча б бути засвідчені підписом.

Важлива наявність і підтвердження факту порушення прав скаржника у результаті прийняття оскаржуваного рішення (стосовно нерухомого майна). Наприклад, якщо скарга стосується відновлення права особи на земельну ділянку, набутого до 2013 року, скаржник повинен підтвердити наявність у нього такого зареєстрованого права за допомогою отриманого відповідного витягу з Державного земельного кадастру.

У разі встановлення порушення строків подання скарги, вимог щодо її оформлення та/або щодо документів, що долучаються до скарги, комісія відмовляє у задоволенні скарги без розгляду її по суті, про що орган юстиції видає відповідний наказ.

Комісією при Головному територіальному управлінні юстиції у Донецькій області за весь час роботи розглянуто близько 100 скарг і лише 6 із них задоволено частково (скасовано рішення про відмову та проведено державну реєстрацію прав). Майже в половині випадків комісією відмовлено без розгляду по суті у зв'язку з не належним оформленням скарги, доданих до неї документів та не дотриманням строків подання скарги. Значна частина скарг подана не до належного органу розгляду скарг, у т.ч. поза межами визначених законом повноважень.

Отже, урахування передбачених законодавством аспектів при оскарженні рішення, дії або бездіяльності державного реєстратора чи суб'єкта державної реєстрації дозволить уникнути подібних неприємних наслідків та дасть можливість швидко та результативно відновити своє порушене право.

Довідково інформуємо, що для отримання роз'яснень з питань державної реєстрації нерухомості та бізнесу, оскарження дій державних реєстраторів до Донецької юстиції можна надіслати звернення на поштову адресу: вул. Ярослава Мудрого, 39/3, м. Краматорськ, спрямувати листа електронною поштою: neruhomist@dn.minjust.gov.ua, або ж звернутися за телефоном (06264) 42481.