



КОПІЯ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро)
НАКАЗ

27.04.2021

Дніпро

№ 252/7

Про відмову у задоволенні
скарги Панченко Ю.В. за
вх. № 538/05.7/01 від 29.03.2021

Відповідно до Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції від 25.12.2015 № 1128, Положення про Колегію з розгляду скарг на рішення, дії, бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 09.01.2020 № 71/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.01.2020 № 24/34307 та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

НАКАЗУЮ:

1. Відмовити у задоволенні скарги Панченко Юлії Вікторівни, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 538/05.7/01 від 29.03.2021 на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Бачурин Олексій Юрійович прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336 відповідно до законодавства.

2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Рішення, дії або бездіяльність суб'єкта розгляду скарги можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України або до суду.

Підстава: висновок Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 27.04.2021 за результатами розгляду скарги Панченко Ю.В. за вх. № 538/05.7/01 від 29.03.2021.

Начальник управління
ОРИГІНАЛОМ

Головний спеціаліст
27.04.2021

Іван ЛЕГОСТАЄВ

Анна Кожук

**ВИСНОВОК
КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ НА РІШЕННЯ, ДІЇ АБО БЕЗДІЯЛЬНІСТЬ
ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА, СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ПІВДЕННО-СХІДНОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ДНІПРО)**

м. Дніпро

27.04.2021 р., 11 год. 00 хв.

Колегією з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) (далі - Колегія) у складі: головуючого співголови Колегії О. Золотоноші, та інших членів Колегії: О. Сириці, В. Гнатка, Я. Ніколенко, Г. Кот, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Панченко Юлії Вікторівни, що надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 538/05.7/01 від 29.03.2021 на дії державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Бачурин Олексія Юрійовича про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336.

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Панченко Юлії Вікторівни, що надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 538/05.7/01 від 29.03.2021, на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Бачурин Олексій Юрійович прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336 відповідно до законодавства.

За це рішення проголосувало: «за» – 6; «проти» – 0.

Мотиви рішення у стислому викладенні

1. До Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) з Міністерства юстиції України 29.03.2021 за вх. № 538/05.7/01 надійшла скарга Панченко Ю.В. на дії державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Бачурин Олексія Юрійовича (далі - державний реєстратор) про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336.

2. Скаржниця повідомляє, що 25.01.2021 звернулась до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради з заявою про державну реєстрацію припинення права власності на квартиру № 39, розташовану за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, будинок 29, що зареєстрована за Публічним акціонерним товариством «Перший Український міжнародний банк».

До заяви скаржницею було додано, зокрема, рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя від 21.07.2020 по справі № 333/3149/19 та постанову Запорізького апеляційного суду від 22.12.2020 по справі № 22-ц/807/2666/20.

Однак, 28.01.2021 державним реєстратором Бачуриним О.Ю. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 56353336 у зв'язку з тим, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

3. Скаржниця, зокрема, просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336, прийняте державним реєстратором Бачуриним О.Ю.

4. Комісією, дослідивши скаргу та документи додані до неї, встановлено, що постановою Запорізького апеляційного суду від 22.12.2020 по справі № 22-ц/807/2666/20 змінено рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя від 21.07.2020 по справі № 333/3149/19 та вирішено скасувати рішення державного реєстратора Запорізької обласної філії комунального підприємства «Центр державної реєстрації» Севастьянкової В.В. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу) індексний № 40722398 від 19.04.2018 про передачу квартири, розташованої за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, буд. 29, кв. 39 у власність Публічного акціонерного товариства «Перший Український міжнародний банк», однак не вирішено питання щодо визнання, зміни чи припинення права власності відносно спірної квартири, що не відповідає вимогам частини 3 статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон).

5. Колегія дослідивши скаргу, документи, додані до неї та відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) не вбачає правових підстав для скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336, прийнятого державним реєстратором Бачуриним О.Ю.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні

1. До Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) з Міністерства юстиції України 29.03.2021 за вх. № 538/05.7/01 надійшла скарга Панченко Ю.В. на дії державного реєстратора Бачурин О.Ю. про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336.

До скарги Панченко Ю.В. додано наступні копії документів:

- копія рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя від 21.07.2020 по справі № 333/3149/19;

- копія постанови Запорізького апеляційного суду від 22.12.2020 по справі № 22-ц/807/2666/20;

- копія витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, виданого Орендним підприємством Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації від 01.02.2007 № 13419333;

- копія договору дарування квартири № 39 в житловому будинку № 29 по вул. Чумаченка м. Запоріжжя від 26.01.2007, зареєстрованого в реєстрі за (далі - Договір дарування від 26.01.2007 №)

- копія технічного паспорту на квартиру № 39 в житловому будинку № 29 по вул. Чумаченка м. Запоріжжя, виданого Запорізьким міжміським бюро технічної інвентаризації від 08.12.2006 (далі - технічний паспорт від 08.12.2006);

- копія рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 56353336 від 28.01.2021.

Скаржниця повідомляє, що 25.01.2021 звернулась до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради з заявою про державну реєстрацію припинення права власності на квартиру № 39, розташовану за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, будинок 29, що зареєстрована за Публічним акціонерним товариством «Перший Український міжнародний банк».

До заяви скаржницею було додано рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя від 21.07.2020 по справі № 333/3149/19; постанову Запорізького апеляційного суду від 22.12.2020 по справі № 22-ц/807/2666/20; Договір дарування від та копію технічного паспорту від 08.12.2006.

Однак, 28.01.2021 державним реєстратором Бачуриним О.Ю. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 56353336 у зв'язку з тим, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Не погоджуючись з прийнятим рішенням скаржниця просить:

- провести перевірку правомірності прийнятого рішення державним реєстратором Бачуриним О.Ю.;

- скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336, прийняте державним реєстратором Бачуриним О.Ю.;

- скасувати рішення державного реєстратора Запорізької обласної філії комунального підприємства «Центр державної реєстрації» Севастьянкової В.В. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу) № 40722398 від 19.04.2018 про передачу квартири № 29, розташованої за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, будинок 29 у власність Публічного акціонерного товариства «Перший Український міжнародний банк».

- внести запис до Державного реєстру прав на квартиру № 29, розташовану за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, будинок 29 за Панченко Ю.В. на підставі Договору дарування від 26.01.2007 та технічного паспорту від 08.12.2006.

2. За результатом розгляду скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, Колегією встановлено наступне.

Відповідно до інформації, що міститься в Державному реєстрі прав, 25.01.2021 Панченко Ю.В. звернулась до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради з заявою про державну реєстрацію припинення права власності на квартиру № 39, розташовану за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, будинок 29, що зареєстрована за Публічним акціонерним товариством «Перший Український міжнародний банк».

До заяви скаржницею було додано, зокрема, рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя від 21.07.2020 по справі № 333/3149/19. Зі змісту даного рішення вбачається, що в 2007 році між скаржницею та ЗАТ «ПУМБ», правонаступником якого є ПАТ «ПУМБ», був укладений кредитний договір, відповідно до якого банк надав кредит у розмірі 25 000 доларів США на споживчі потреби. В якості забезпечення виконання зобов'язання за наведеним вище договором між сторонами був укладений договір іпотеки J _____, предметом якої є квартира, розташована за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, буд. 29, кв.39.

За умовами договору іпотеки у разі виникнення у іпотекодержателя права звернути стягнення на предмет іпотеки, іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки в порядку, передбаченому законодавством.

Так, 19.04.2018 на підставі договору іпотеки державним реєстратором Запорізької обласної філії комунального підприємства «Центр державної реєстрації» Севастьянковою В.В. було прийнято рішення про державну реєстрацію права власності

на квартиру № 39, розташовану за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, буд. 29 за ПАТ «Перший Український міжнародний банк».

Панченко Ю.В. просила суд скасувати рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 40722398 від 19.04.2018 про передачу спірної квартири у власність банку, оскільки Панченко Ю.В. не було повідомлено про вчинення реєстраційної дії відносно належного їй майна.

Судом вирішено позовну заяву Панченко Ю.В. до Акціонерного товариства «Перший Український міжнародний банк» задовольнити частково, визнавши протиправним та скасувавши запис про право власності № 25803388 від 26.03.2018 на нерухоме майно, розташоване за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, буд. 29, кв.39 за Публічним акціонерним товариством «Перший Український міжнародний банк».

Однак, скаржницею вважаючи, що суд першої інстанції безпідставно відмовив їй у задоволенні вимог про скасування рішення державного реєстратора так, як на час вирішення спору законодавець виключив такий спосіб захисту порушених речових прав як скасування запису про проведену державну реєстрацію права, подано апеляційну скаргу на рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя від 21.07.2020 в якій Панченко Ю.В. просила ухвалити нове рішення, яким скасувати рішення державного реєстратора від 19.04.2018 340722398 про передачу спірної квартири у власність банку.

За результатами розгляду апеляційної скарги Запорізький апеляційний суд, зокрема, постановив: рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя від 21.07.2020 по справі № 333/3149/19 змінити: скасувати рішення державного реєстратора Запорізької обласної філії комунального підприємства «Центр державної реєстрації» Севастьянкової В.В. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу) індексний № 40722398 від 19.04.2018 про передачу квартири, розташованої за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, буд. 29, кв. 39 у власність Публічного акціонерного товариства «Перший Український міжнародний банк».

Розглянувши заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 21.01.2021 № 43701262 та документи, подані для державної реєстрації прав, 28.01.2021 державним реєстратором Бачуриним О.Ю. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 56353336 у зв'язку з тим, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

3. Керуючись пунктом 9 Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (далі – Порядок 1128), 31.03.2021 Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/1285 до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Запорізької області щодо надання інформації відносно даної скарги.

12.04.2021 до Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від суб'єкта оскарження надійшла запитувана інформація по даній скарзі.

Так, державний реєстратор Бачурин О.Ю. в обґрунтування прийнятого ним рішення, повідомляє, що постановою Запорізького апеляційного суду від 22.12.2020 по справі № 22-ц/807/2666/20 змінено рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя від 21.07.2020 по справі № 333/3149/19 та вирішено скасувати рішення державного реєстратора Запорізької обласної філії комунального підприємства «Центр державної реєстрації» Севастьянкової В.В. про державну реєстрацію прав та їх

обтяжень (з відкриттям розділу) індексний № 40722398 від 19.04.2018 про передачу квартири, розташованої за адресою: м. Запоріжжя, вул. Чумаченка, буд. 29, кв. 39 у власність Публічного акціонерного товариства «Перший Український міжнародний банк», однак не вирішено питання щодо визнання, зміни чи припинення права власності відносно спірної квартири, що не відповідає вимогам частини 3 статті 26 Закону.

4. Колегією проаналізовано норми діючого законодавства та встановлено наступне.

Згідно пункту 2 частини 3 статті 10 Закону 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.

Частиною 3 статті 26 Закону передбачено, що відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.

Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Державна реєстрація набуття, зміни чи припинення речових прав у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, проводиться без подання відповідної заяви заявником та справляння адміністративного збору на підставі відомостей про речові права, що містилися в Державному реєстрі прав. У разі відсутності таких відомостей про речові права в Державному реєстрі прав заявник подає оригінали документів, необхідних для проведення державної реєстрації набуття, зміни чи припинення речових прав.

Крім того, Колегія зазначає, що згідно роз'яснень Міністерства юстиції України (лист від 12.05.2020 вих. № 21154/3865-32-20/8.4.3) абзац третій частини 3 статті 26 Закону має застосовуватися щодо судових рішень, ухвалених після набрання чинності Законом України від 05.12.2019 року № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», тобто з 16.01.2020.

При цьому, Колегія звертає увагу, що рішення Комунарського районного суду м. Запоріжжя по справі № 333/3149/19, додане до заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 21.01.2021 № 43701262 датоване 21.07.2020.

Так, Міністерством юстиції України у вищевказаному роз'ясненні передбачено вірогідність надходження на розгляд державних реєстраторів подібних рішень судів та зазначено наступне.

У випадку звернення до державного реєстратора з рішенням суду, що набрало

законної сили після 16.01.2020 про скасування державної реєстрації прав без одночасного визнання зміни чи припинення тим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відносно дано законодавства, державний реєстратор може відмовити у проведенні державної реєстрації прав з тієї підстави, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

Частина друга статті 24 Закону передбачає, що за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав. Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

Так, пункт 4 частини першої статті 24 Закону передбачає, що подані державному реєстратору документи, які не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження є підставою для відмови в державній реєстрації прав.

5. Таким чином, Колегія досудових скаргу, документи, подані до неї та відомості Державного реєстру прав не вбачає правових підстав для скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336, прийнятого державним реєстратором Бачуриним О.Ю.

Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні скарги Панченко Юлії Вікторівни, за № 338.05.7.01 від 29.03.2021 на підставі пункту 10 частини 8 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у зв'язку з тим, що державний реєстратор Бачурин О.Ю. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 28.01.2021 № 56353336 відповідно до вимог законодавства.

Олена ЗОЛОТОНОША

Яна ШКОЛЕНКО

Олександр СТРІЦЯ

Вячеслав ГНАТКО

Ганна КОТ

Людмила Г. МЦЕНКО

[Handwritten signatures and stamps]