



КОPIЯ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Південно-Східне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Дніпро)

НАКАЗ

07.07.2021

Дніпро

№

698/7

Про відмову у задоволенні скарги  
Морозова А.О. за вх. № 12078/05.7  
від 19.05.2021

Відповідно до 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, Положення про Колегію з розгляду скарг на рішення, дії або 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 за № 24/34307, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

Відмовити у задоволенні скарги Морозова А.О., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 19.05.2021 за вх. № 12078/05.7, на підставі пункту 10 частини восьмої 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 Бачурин О.Ю. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.04.2021 № 57500142 відповідно до законодавства.

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 29.06.2021 за результатами розгляду скарги Морозова А.О., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 19.05.2021 за вх. № 12078/05.7.

ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ  
Начальника управління



Іван ЛЕГОСТАСЬ

Зубівсько-Степанівська  
01.07.2021

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**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

29.06.2021, 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, Я.Ніколенко, В.Гнатка, Р.Корнюка, Л.Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Морозова А.О., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 19.05.2021 за вх. № 12078/05.7 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.04.2021 № 57500142, винесене державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Бачуриним О.Ю. щодо державної реєстрації права власності на квартиру № 139, що розташована за адресою: м. Запоріжжя, Хортицьке шосе, буд. 14

**РЕКОМЕНДУЄ:**

Відмовити у задоволенні скарги Морозова А.О., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 19.05.2021 за вх. № 12078/05.7, на підставі пункту 10 частини восьмої 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 Бачурин О.Ю. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.04.2021 № 57500142 відповідно до законодавства.

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

**Мотиви рішення у скороченому викладенні:**

1. Морозов А.О. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.04.2021 № 57500142, винесене державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради (далі – державний реєстратор) Бачуриним О.Ю. щодо державної реєстрації права власності на квартиру № 139, що розташована за адресою: м. Запоріжжя, Хортицьке шосе, буд. 14 та провести перевірку прийнятого рішення.

2. 07.04.2021 державним реєстратором Бачуриним О.Ю. винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 57500142, у якому зазначено, що подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон). Особа, майно якої відчужується, Новіков О.М., внесена до Єдиного реєстру боржників. Заявником надано копію поштового повідомлення, що не дає змоги однозначно тлумачити його зміст в частині зазначення отримувача – Новіковне Данко Єва, а саме наявне виправлення (нерозбірливе зазначення «Данко») у графі «розписка одержання» та зазначені на копіях поштових відправлень трекінг номери Укрпошти не зареєстровані в системі Укрпошти. Наявні розбіжності у сумі заборгованості, що

викладені у вимозі (3 665 716,33 грн.) та у довідці про суму боргу (839 733,60 грн.).

3. Новіков О.М. (Іпотекодавець) внесений до Єдиного реєстру боржників на підставі постанови про відкриття виконавчого провадження № 59867440, винесеної Хортицьким відділом державної виконавчої служби у місті Запоріжжі Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро), категорія стягнення: стягнення заборгованості з оплати комунальних послуг.

Пунктом 12 частини першої статті 24 Закону встановлено, що підставою для відмови в державній реєстрації прав є те, що заявник звернувся із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, у тому числі за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці.

4. Колегією, дослідивши рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення № 6900508374855 від 11.08.2020, не встановлено в документі підчищень, дописок, закреслень, виправлень, заповнень олівцем, пошкоджень. У зв'язку з цим, посилення державного реєстратора на неоднозначне тлумачення змісту рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення є таким, що не відповідає вимогам законодавства.

Також, законодавство у сфері державної реєстрації не зобов'язує державного реєстратора здійснювати пошук відправлень в системі Укрпошти.

5. На державного реєстратора не покладено обов'язок щодо розрахунку суми боргу.

6. У зв'язку з вищевикладеним, у задоволенні скарги пропонуємо відмовити.

#### **Мотиви рішення у розширеному викладенні:**

1. Морозов А.О. просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.04.2021 № 57500142, винесене державним реєстратором Бачуриним О.Ю. щодо державної реєстрації права власності на квартиру № 139, що розташована за адресою: м. Запоріжжя, Хортицьке шосе, буд. 14 та провести перевірку прийнятого рішення.

2. У зв'язку з потребою у належній перевірці обставин, викладених у скарзі, згідно пункту 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, 21.05.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. №05.7-69/1977 до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

28.05.2021 на електронну адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Управління державної реєстрації надійшли пояснення державного реєстратора.

3. За результатом розгляду вказаної скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, Колегією встановлено наступне.

Морозовим А.О. 02.04.2021 до Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради подано заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права

власності) № 44896806 для реєстрації права власності на квартиру № , що розташована за адресою:

До заяви було подано:

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію обтяження від 13.06.2019 № 170363164;

- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іпотеки від 13.06.2019 № 170366342;

- договір іпотеки від 13.06.2019, посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Щербиною В.С., зареєстрований в реєстрі за №№

- договір позики від 13.06.2019, посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Щербиною В.С., зареєстрований в реєстрі за № ;

- вимогу про усунення порушення основного зобов'язання та умов іпотечного договору від 11.08.2020;

- вимогу про усунення порушення основного зобов'язання та умов іпотечного договору від 11.08.2020;

- рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення № 6900508374855 від 11.08.2020;

- рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення № 6900508374871 від 11.08.2020;

- довідку іпотекодержателя, що містить відомості про суму боргу за основним зобов'язанням від 02.04.2021;

- звіт про оцінку предмета іпотеки.

07.04.2021 державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту реєстраційних послуг Запорізької міської ради Бачуриним О.Ю. винесено рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 57500142, у якому зазначено, що подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом. Особа, майно якої відчужується, Новіков О.М., внесена до Єдиного реєстру боржників. Заявником надано копію поштового повідомлення, що не дає змоги однозначно тлумачити його зміст в частині зазначення отримувача – Новіковне Данко Єва, а саме наявне виправлення (нерозбірливе зазначення «Данко») у графі «розписка одержання» та зазначені на копіях поштових відправлень трекінг номери Укрпошти не зареєстровані в системі Укрпошти. Наявні розбіжності у сумі заборгованості, що викладені у вимозі (3 665 716,33 грн.) та у довідці про суму боргу (839 733,60 грн.).

4. Щодо внесення до Єдиного реєстру боржників особи, майно якої відчужується слід зазначити наступне.

Між Морозовим А.О. (Іпотекодержатель) та Новіковим О.М. (Іпотекодавець), який є майновим поручителем громадянки Угорщини Новіковне Данко Єви (Боржник), укладено договір іпотеки від 13.06.2019, посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Щербиною В.С., зареєстрований в реєстрі за №№

Новіков О.М. (код 1991306416), що є Іпотекодавцем за вищезазначеним договором, внесений до Єдиного реєстру боржників на підставі постанови про відкриття виконавчого провадження № 59867440, винесеної Хортицьким відділом державної виконавчої служби у місті Запоріжжі Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро), категорія стягнення: стягнення заборгованості з оплати комунальних послуг.

Стаття 24 Закону визначає підстави для відмови у державній реєстрації прав та умови, за яких відмова з таких підстав не застосовується.

Так, пунктом 12 частини першої статті 24 Закону встановлено, що підставою для відмови в державній реєстрації прав є те, що заявник звернувся із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, у тому числі за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платіжів понад три місяці. Жодних виключень щодо застосування цієї норми Закон не містить.

Вища юридична сила закону полягає, зокрема, у тому, що всі підзаконні нормативно-правові акти приймаються на основі законів та за своїм змістом не повинні суперечити їм. Підпорядкованість таких актів законам закріплена у положеннях Конституції України

5. Щодо неоднозначного тлумачення змісту поштового відправлення та відсутності трекінг номерів поштових відправлень в системі Укрпошти зазначаємо.

Правила надання послуг поштового зв'язку, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 05.03.2009 № 270, визначають, що: рекомендоване поштове відправлення - реєстрований лист (рекомендований лист), поштова картка, бандероль, відправлення для сліпих, дрібний пакет, мішок «М», які приймаються для пересилання без оцінки відправником вартості його вкладення.

У свою чергу, повідомлення про вручення поштового відправлення, поштового переказу – це повідомлення, яким оператор поштового зв'язку доводить до відома відправника чи уповноваженої ним особи інформацію про дату вручення реєстрованого поштового відправлення, виплати коштів за поштовим переказом та прізвище одержувача.

Рекомендовані поштові відправлення (крім рекомендованих листів з позначкою «Судова повістка»), рекомендовані повідомлення про вручення поштових відправлень, поштових переказів, адресовані фізичним особам, під час доставки за зазначеною адресою або під час видачі у приміщенні об'єкта поштового зв'язку вручаються адресату, а у разі його відсутності - будь-кому з повнолітніх членів сім'ї, який проживає разом з ним.

Державна реєстрація права власності проводиться, зокрема, на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату (пункт 1 частини першої статті 27 Закону). Пунктом 61 Порядку № 1127 визначено, що для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, зокрема, подається засвідчена іпотекодержателем копія повідомлення про вручення рекомендованого поштового відправлення або поштового відправлення з оголошеною цінністю, яким надіслано вимогу, зазначену у підпункті 1 цього пункту, з відміткою про вручення адресату.

Не розглядаються документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст, а також оформлені з порушенням вимог законодавства (абзац другий частини першої статті 22 Закону).

Колегією, дослідивши рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення № 6900508374855 від 11.08.2020, не встановлено в документі підчищень, дописок, закреслень, виправлень, заповнень олівцем, пошкоджень. У зв'язку з цим, посилання державного реєстратора на неоднозначне тлумачення змісту

рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення є таким, що не відповідає вимогам законодавства.

Законодавство у сфері державної реєстрації не зобов'язує державного реєстратора здійснювати пошук відправлень в системі Укрпошти.

Відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом (частина друга статті 22 Закону).

6. Щодо розбіжностей у сумі заборгованості, що викладені у вимозі про усунення порушення основного зобов'язання та умов іпотечного договору від 11.08.2020 (3 665 716,33 грн.) та у довідці іпотекодержателя, що містить відомості про суму боргу за основним зобов'язанням (839 733,60 грн.) зазначасмо наступне.

Вимога про усунення порушення основного зобов'язання та умов іпотечного договору від 11.08.2020 містить інформацію про суму заборгованості станом на 01.07.2020 – 3 665 716,33 грн., довідка іпотекодержателя, що містить відомості про суму боргу за основним зобов'язанням від 02.04.2021 містить інформацію про суму заборгованості станом на 02.04.2021 – 104 064,44 грн.

На державного реєстратора не покладено обов'язок щодо розрахунку суми боргу.

7. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує в задоволенні скарги Морозова А.О., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 19.05.2021 за вх. № 12078/05.7, відмовити на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у зв'язку з тим, що державний реєстратор прав Бачурин О.Ю. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 07.04.2021 № 57500142 відповідно до законодавства.

Олена ЗОЛОТОНОША



Яна НІКОЛЕНКО




Олександр СИРИЦЯ



Вячеслав ГНАТКО



Ростислав КОРНІЮК



Людмила ГАЦЕНКО

