



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

01.07.2021

Дніпро

№ 711/7

**Про відмову у задоволенні скарги
Фонду державного майна України,
в особі представника за довіреністю
Іванченко Ірини Сергіївни
за вх. № 11709/05.7 від 17.05.2021**

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 Фонду державного майна України, в особі представника за довіреністю Іванченко Ірини Сергіївни, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 11709/05.7 від 17.05.2021, 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 Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубко В.Ю. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 05.05.2021 № 57982917 відповідно до вимог 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 01.07.2021 за результатами розгляду скарги Фонду державного майна України, в особі представника за довіреністю Іванченко Ірини Сергіївни, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 11709/05.7 від 17.05.2021.

Начальник управління

Іван ЛЕГОСТАЄВ

Довірчий спеціаліст
01.07.2021

Анна Котик



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

01.07.2021, 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: Ю. Мельниченка, О. Сириці, Я. Ніколенко, В. Гнатка, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Фонду державного майна України, в особі представника за довіреністю Іванченко Ірини Сергіївни (далі – представник скаржника), що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 11709/05.7 від 17.05.2021

на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 05.05.2021 № 57982917, прийняте державним реєстратором Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Зубком В.Ю. (далі – державний реєстратор Зубко В.Ю.) щодо державної реєстрації права власності на житлове приміщення _____, що розташоване за адресою: _____ (далі – житлове приміщення),

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Фонду державного майна України, в особі представника за довіреністю Іванченко І.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 11709/05.7 від 17.05.2021, 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 адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Зубко В.Ю. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 05.05.2021 № 57982917 відповідно до законодавства.

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

Мотиви рішення у стислому викладенні

1. Представник скаржника 27.04.2021 звернувся до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області з метою державної реєстрації права власності на житлове приміщення за Фондом державного майна України на підставі рішення Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 10.10.2019 у справі № 201/4980/19.

2. 05.05.2021 державним реєстратором Зубком В.Ю. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 57982917 (далі – оскаржуване рішення) у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, а також подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

3. Скаржник вважає, що оскаржуване рішення прийняте з порушенням норм чинного законодавства, а документи, необхідні для проведення державної реєстрації прав, були подані представником скаржника у повному обсязі.

4. Відповідно до чинного законодавства для державної реєстрації права власності на нерухоме майно у разі витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння на підставі рішення суду подаються необхідні для відповідної реєстрації документи.

Для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна державної власності, будівництво якого завершено та право власності на який не зареєстровано до 01.01.2013, за відсутності документа, що посвідчує набуття права державної власності на такий об'єкт, подаються технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна та витяг з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо такого об'єкта (пункт 44 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127) (далі – Порядок № 1127).

5. Відповідно до пункту 5 частини першої статті 24 Закону у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо, зокрема, наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Колегією дослідивши відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), встановлено невідповідність відомостей, що містяться у поданих/отриманих документах тим відомостям, що містяться в Державному реєстрі прав, оскільки на сьогоднішній день власником житлового приміщення є Дуплій М.А., однак в рішенні Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 10.10.2019 у справі № 201/4980/19, зазначено витребувати з незаконного володіння Шагойко Ю.В. на користь держави в особі Фонду державного майна України вищезазначений об'єкт нерухомого майна

6. З огляду на вищевикладене, державний реєстратор Зубко В.Ю. прийняв оскаржуване рішення з урахуванням вимог чинного законодавства.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні

1. Скаржник просить провести перевірку правомірності прийняття державним реєстратором Зубком В.Ю. оскаржуваного рішення, скасувати оскаржуване рішення та провести державну реєстрацію права власності на житлове приміщення.

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 (далі – Порядок № 1128), 19.05.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/1943 до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради

Дніпропетровської області 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 від державного реєстратора Зубка В.Ю. надійшла запитувана інформація.

3. За результатом розгляду скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), Колегією встановлено наступне.

Представник скаржника 27.04.2021 звернувся до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області з метою державної реєстрації права власності на житлове приміщення за Фондом державного майна України на підставі рішення Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 10.10.2019 у справі № 201/4980/19.

05.05.2021. державним реєстратором Зубком В.Ю. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 57982917 у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зазначивши, що право власності на заявлене житлове приміщення зареєстровано за іншою фізичною особою, відмінною від сторони по справі, а також подані документи не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують, зазначивши, що для державної реєстрації права власності у разі витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння на підставі рішення суду подаються необхідні для відповідної реєстрації документи, що підтверджують право власності на нерухоме майно належного власника.

4. Згідно пункту 2 частини 3 статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), 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 третьою статті 10 Закону визначено, що державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема, відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах.

Державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам(частина восьма статті 18 Закону).

Із зазначеним рішенням скаржник не згоден. У якості обґрунтування представник скаржника наводить посилання на судову практику, зокрема, постанови Великої Палати Верховного Суду від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц та від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16.

Слід зауважити, що відповідно до статті 27 Закону (у редакціях, що діяли на момент прийняття зазначених вище судових рішень), державна реєстрація права власності проводилась, зокрема, на підставі рішення суду, що набрало законної сили,

щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Однак, відповідно до статті 27 Закону (у редакції, що набрала чинності 16.01.2020), державна реєстрація права власності проводиться, зокрема, на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності.

За результатом аналізу рішення Жовтневого районного суду м. Дніпропетровська від 10.10.2019 у справі № 201/4980/19 (далі – рішення від 10.10.2019) встановлено, що Фонд державного майна України та Василенченко Т.І. звернулись з позовом до Шагойка Ю.В., Адамяна С.П., треті особи – Товариство з обмеженою відповідальністю «КП-Комфорт», Товариство з обмеженою відповідальністю ДП «Комфорт», приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального округу Зайченко І.А. про визнання недійсним правочину та витребування майна з чужого незаконного володіння.

Відповідно до резолютивної частини рішення від 10.10.2019 позов Фонду державного майна України та Василенченко Т.І. задоволено. Визнано недійсним договір купівлі – продажу житлового приміщення, укладений 27.04.2016 між ТОВ «КП-Комфорт» і Адамян С.П., посвідчений приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Зайченко І.А. за реєстровим .

Також вирішено витребувати на користь держави в особі Фонду державного майна України з володіння Шагойко Ю.В. житлове приміщення.

Колегією за результатом розгляду скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, встановлено, що 27.04.2016 на підставі договору купівлі – продажу посвідченого приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Зайченко І.А. за реєстровим J , зареєстровано право власності на житлове приміщення за Адамяном С.П.

29.05.2017 на підставі договору купівлі – продажу посвідченого приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Зайченко І.А. за реєстровим , зареєстровано право власності на вищезазначене житлове приміщення за Шагойко Ю.В.

20.04.2021 на підставі договору купівлі – продажу посвідченого приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Хоміч О.М. за реєстровим , зареєстровано право власності на житлове приміщення за Дуплієм М.А.

З тексту рішення від 10.10.2019 не вбачається можливим встановити факт припинення або скасування права власності Дуплія М.А., договору купівлі – продажу посвідченого приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Хоміч О.М. від 20.04.2021 за реєстровим .

Колегією встановлено невідповідність відомостей, що містяться у поданих/отриманих документах тим відомостям, що містяться в Державному реєстрі прав, оскільки на сьогоднішній день власником житлового приміщення є Дуплій М.А.

Отже, право власності на заявлене приміщення зареєстровано за іншою фізичною особою, відмінною від сторони по справі.

5. Відповідно до частини другої статті 18 Закону перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Пунктом 67 Порядку № 1127 передбачено, що для державної реєстрації права власності у разі витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння на підставі рішення суду подаються необхідні для відповідної реєстрації документи,

передбачені статтею 27 Закону та цим Порядком, що підтверджують право власності на нерухоме майно належного власника.

У свою чергу, відповідно до пункту 44 Порядку № 1127 для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна державної власності, будівництво якого завершено та право власності на який не зареєстровано до 01.01.2013, за відсутності документа, що посвідчує набуття права державної власності на такий об'єкт, подаються технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна та витяг з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо такого об'єкта.

Однак, представником скаржника для державної реєстрації права власності на житлове приміщення за Фондом державного майна України не було подано документи, передбачені пунктом 44 Порядку № 1127.

Відповідно до частини першої статті 24 Закону державний реєстратор відмовляє у державній реєстрації прав та їх обтяжень, якщо, зокрема, наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями та подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

5. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні скарги Фонду державного майна України, в особі представника за довіреністю Іванченко І.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 11709/05.7 від 17.05.2021 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 Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Зубко В.Ю. прийняв рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 05.05.2021 № 57982917 відповідно до вимог законодавства.

Олена ЗОЛОТОНОША

[Signature]

Яна НІКОЛЕНКО

[Signature]

Олександр СИРИЦЯ

[Signature]

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

[Signature]

Вячеслав ГНАТКО

[Signature]

Людмила ГАЦЕНКО

[Signature]

**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ**



[Handwritten signature]
01072021

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]