



КОПІЯ

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

01.12.2021

Дніпро

№ 1223/7

Про відмову у задоволенні скарги  
Товариства з обмеженою відповідальністю  
«Українська факторингова компанія»  
від 01.11.2021 за вх. № 2087/05.7/01

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 Колегії 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 Товариства з обмеженою відповідальністю «Українська факторингова компанія» від 19.07.2021 № 237/07, що надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 01.11.2021 за вх. № 2087/05.7/01, 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 Дніпропетровської обласної філії комунального підприємства «Центр державної реєстрації» Профатілова Марина Сергіївна під час погашення записів про обтяження (заборону на нерухоме майно № 5572202) в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та про іпотеку (№ запису 18062147) в спеціальному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно діяла 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 24.11.2021 за результатами розгляду скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «Українська факторингова компанія» від 19.07.2021 № 237/07, що надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 01.11.2021 за вх. № 2087/05.7/01.

В.о.начальника управління

Ольга ЗАХАРОВА

ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ

Товариства з обмеженою відповідальністю

01.12.2021



Анна КОТЧИК

**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

24.11.2021, 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: головуючої співголови Колегії – О.Золотоноші та інших членів Колегії: О.Сириці, Р.Корнюка, Ю.Мельниченка, Л.Гаценко (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Українська факторингова компанія» від 19.07.2021 № 237/07 (далі - скарга), що надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 01.11.2021 за вх. № 2087/05.7/01,

в частині оскарження дій державного реєстратора Дніпропетровської обласної філії комунального підприємства «Центр державної реєстрації» (далі - державний реєстратор) Профатілової Марини Сергіївни щодо погашення записів про обтяження (заборону на нерухоме майно № 5572202) в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та про іпотеку (№ запису 18062147) в спеціальному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), та відсутності реєстрації права власності на земельну ділянку з кадастровим № (далі – земельна ділянка)

**РЕКОМЕНДУЄ:**

Відмовити у задоволенні скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «Українська факторингова компанія» від 19.07.2021 № 237/07, що надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 01.11.2021 за вх. № 2087/05.7/01, 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 Дніпропетровської обласної філії комунального підприємства «Центр державної реєстрації» Профатілова Марина Сергіївна під час погашення записів про обтяження (заборону на нерухоме майно № 5572202) в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та про іпотеку (№ запису 18062147) в спеціальному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно діяла відповідно до законодавства.

За це рішення проголосувало: «за» - 5; «проти» - 0.

**Мотиви рішення у скороченому викладенні:**

1. Скаржник просить виправити помилку, допущену державним реєстратором Профатіловою М.С., зареєструвавши за скаржником право власності на земельну ділянку та перенести відомості про обтяження (заборону на нерухоме майно)

№ 27474317 та іпотеку № 27474526 до розділу Державного реєстру прав, відкритого на земельну ділянку.

2. Оскільки, перенесення відомостей до розділу Державного реєстру прав про обтяження та про іпотеку земельної ділянки державним реєстратором Профатіловою М.С. здійснено на підставі рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу) № 42525262 від 14.08.2018 розгляд скарги в частині зазначених реєстраційних дій відновиться до компетенції Міністерства юстиції України.

3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в редакції станом на 10.08.2018 (далі – Закон) передбачає одночасне набуття речових прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, на якій він розташований шляхом подачі однієї заяви про державну реєстрацію прав на такі об'єкти.

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

Колегією встановлено, що у державного реєстратора не було підстав для державної реєстрації прав з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав щодо земельної ділянки, оскільки, заяву про державну реєстрацію прав подано лише щодо житлового будинку.

4. Порядком ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (далі – Порядок № 1141) передбачено погашення записів у спеціальному розділі Державного реєстрі прав та в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна після перенесення записів про обтяження/іпотеку речового права до розділу Державного реєстру прав.

5. Колегією встановлено, що погашення записів про обтяження (заборону на нерухоме майно № 5572202) на земельну ділянку з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та про іпотеку земельної ділянки (№ запису 18062147) із спеціального розділу Державного реєстру прав здійснено за результатом перенесення записів до відкритого розділу Державного реєстру прав, що передбачено вимогами Порядку № 1141.

6. У зв'язку з вищевикладеним, скарга не підлягає задоволенню.

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

1. Скаржник просить виправити помилку, допущену державним реєстратором Профатіловою М.С., зареєструвавши за скаржником право власності на земельну ділянку та перенести відомості про обтяження (заборону на нерухоме майно) № 27474317 та (іпотеку) № 27474526 до розділу Державного реєстру прав, відкритого на земельну ділянку.

2. Скаргу направлено Міністерством юстиції України для розгляду за належністю в частині оскарження дій, проведених державним реєстратором Профатіловою Мариною Сергіївною.

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

ТОВ «Українська факторингова компанія» 10.08.2018 до Дніпропетровської обласної філії комунального підприємства «Центр державної реєстрації» було подано

заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) № 29584744 для державної реєстрації права власності на житловий будинок, що розташований за адресою: 1

До заяви було подано:

- договір іпотеки № 11205988000/1 від 30.08.2007, посвідчений приватним нотаріусом Дніпропетровського міського нотаріального округу Бондар І.М. за реєстровим № ;

- договір про внесення змін № 1 від 30.06.2010 до договору іпотеки № 11205988000/1 від 30.08.2007, посвідченого приватним нотаріусом Дніпропетровського міського нотаріального округу Бондар І.М. за реєстровим № ;

- договір про внесення змін № 2 від 14.10.2011 до договору іпотеки № 11205988000/1 від 30.08.2007, посвідченого приватним нотаріусом Дніпропетровського міського нотаріального округу Бондар І.М. за реєстровим № ;

- рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення, виплату поштового переказу № 0305711446570;

- довідка Укрпошти від 28.07.2015;

- повідомлення про порушення основного зобов'язання та/або іпотечного договору;

- договір про відступлення прав вимоги № 2 за Договорами забезпечення до договору факторингу № 49 від 17.11.2016.

4. Частиною п'ятою статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в редакції станом на 10.08.2018 (далі – Закон) визначено, що у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти.

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

Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо виникнення права власності) № 29584744 від 10.08.2018 містить посилання на розташування житлового будинку на земельній ділянці з кадастровим № та подана щодо лише житлового будинку. Заява не містить відомостей про заявлення для державної реєстрації прав щодо об'єкта нерухомого майна - земельної ділянки з кадастровим №

Пунктом 7 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 визначено, що формування заяв у сфері державної реєстрації прав у базі даних заяв здійснюється шляхом внесення відомостей, зокрема, про тип об'єкта нерухомого майна: земельна ділянка; підприємство; житловий будинок; будівля; споруда; квартира; житлове приміщення; нежитлове приміщення; об'єкт незавершеного будівництва; інший.

У разі подання заяви про проведення реєстраційних дій у паперовій формі така заява формується, реєструється у базі даних заяв із зазначенням дати і часу реєстрації та скріплюється власним підписом заявника (частина п'ята статті 20 Закону).

У зв'язку з вищевикладеним, Колегією встановлено, що у державного реєстратора не було підстав для державної реєстрації прав з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав щодо земельної ділянки.

5. Після відкриття на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень переносяться до такого розділу (частина третя статті 13 Закону).

За наявності зареєстрованих речових прав на такий об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва або обтяжень таких прав у спеціальному розділі Державного реєстру прав, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек державний реєстратор одночасно з відкриттям розділу у Державному реєстрі прав переносить такі відомості про речові права на таке майно та їх обтяження, про суб'єктів цих прав до відповідного відкритого розділу (абзац другий пункту 20 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127)).

Пунктами 42, 43 Порядку № 1141 визначалось, що у разі коли під час проведення державної реєстрації права власності державним реєстратором встановлено також наявність записів про інше речове право та суб'єкта такого права, про обтяження речового права та суб'єктів обтяження в невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру прав, зазначені записи переносяться до Державного реєстру прав шляхом внесення відомостей, передбачених пунктами 31 та 32 Порядку № 1141, разом з відомостями про: реєстраційний номер запису в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державному реєстрі іпотек; дату і час державної реєстрації іншого речового права, похідного від права власності, обтяження речового права у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державному реєстрі іпотек.

Перенесення до Державного реєстру прав записів про інше речове право, похідне від права власності, та суб'єкта такого права, про обтяження речового права та суб'єктів обтяження у випадку, передбаченому пунктом 42 Порядку № 1141, здійснюється державним реєстратором прав у разі, коли такі записи щодо індивідуально визначеного об'єкта нерухомого майна є чинними, ідентифікують відповідний об'єкт нерухомого майна та суб'єктів речового права та/або суб'єктів обтяження.

6. Колегією встановлено, що 14.08.2018 державним реєстратором Профатіловою М.С. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу) № 42525262 на підставі якого:

- відкрито розділ в Державному реєстрі прав № 1621295112101 на житловий будинок;

- зареєстровано право власності за ТОВ «Українська факторингова компанія» (№ запису 27474219);

- перенесено до розділу Державного реєстру прав № 1621295112101 відомості про обтяження (заборону на нерухоме майно) № 5572156 на житловий будинок з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (№ запису 27474269);

- перенесено до розділу Державного реєстру прав № 1621295112101 відомості про обтяження (заборону на нерухоме майно) № 5572202 на земельну ділянку з

Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (№ запису 27474317);

- перенесено до розділу Державного реєстру прав № 1621295112101 відомості про обтяження (арешт нерухомого майна) № 12437898 на житловий будинок з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (№ запису 27474408);

- перенесено до розділу Державного реєстру прав № 1621295112101 відомості про іпотеку земельної ділянки (№ запису 18062147) із спеціального розділу Державного реєстру прав (№ запису 27474526);

- перенесено до розділу Державного реєстру прав № 1621295112101 відомості про іпотеку житлового будинку (№ запису 18061670) із спеціального розділу Державного реєстру прав (№ запису 27474564).

7. Відповідно до частини другої статті 37 Закону Міністерство юстиції України розглядає скарги:

1) на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав (крім випадків, коли таке право набуто на підставі судового рішення, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір);

2) на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України.

Територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги:

1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора;

2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

Оскільки, перенесення відомостей до розділу Державного реєстру прав про обтяження та про іпотеку земельної ділянки державним реєстратором Профатіловою М.С. здійснено на підставі рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу) № 42525262 від 14.08.2018 розгляд скарги в частині зазначених реєстраційних дій відноситься до компетенції Міністерства юстиції України.

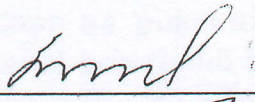
8. У зв'язку з вищевикладеним, Колегією у відповідності до повноважень, визначених Законом, скарга Товариства з обмеженою відповідальністю «Українська факторингова компанія» від 19.07.2021 № 237/07 розглядається в частині правомірності дій державного реєстратора Профатілової М.С. під час погашення записів про обтяження (заборону на нерухоме майно № 5572202) на земельну ділянку з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та про іпотеку земельної ділянки (№ запису 18062147) із спеціального розділу Державного реєстру прав.


9. Абзацом другим пункту 33 Порядку № 1141 визначено, що після перенесення відомостей про інше речове право, похідне від права власності, обтяження речового права з розділу чи спеціального розділу Державного реєстру прав державний реєстратор робить у відповідному розділі чи спеціальному розділі Державного реєстру прав відмітку про погашення таких відомостей.

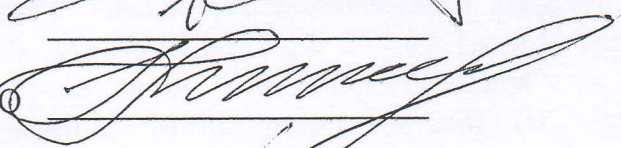
У разі державної реєстрації прав, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. в архівній складовій частині Державного реєстру прав, після внесення до Державного реєстру прав відомостей державний реєстратор проставляє у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відмітку про погашення запису про об'єкт нерухомого майна, незавершеного будівництва, в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державному реєстрі іпотек відмітку про погашення запису про обтяження речового права та/або запису про іпотеку (пункт 45 Порядку № 1141).

Колегією встановлено, що погашення записів про обтяження (заборону на нерухоме майно № 5572202) на земельну ділянку з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та про іпотеку земельної ділянки (№ запису 18062147) із спеціального розділу Державного реєстру прав здійснено за результатом перенесення записів до відкритого розділу Державного реєстру прав, що передбачено вимогами Порядку № 1141.

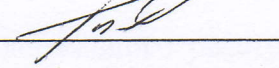
10. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні скарги.

Олена ЗОЛОТОНОША 

Олександр СИРИЦЯ 

Ростислав КОРНЮК 

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО 

Людмила ГАЦЕНКО 

ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ

*Зроблено скенером*



*Роман РОТЧИК*