

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

18.02.2022

Дніпро

№ 127/8

Про часткове задоволення скарги
Зотова Віктора Олеговича
за вх. № 1256/05.7 від 20.01.2022

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:

1. Скаргу Зотова Віктора Олеговича, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 20.01.2022 № 1256/05.7 задовольнити частково шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Виконавчого комітету Новомосковської міської ради Дніпропетровської області Нероді Дар'ї Дмитрівні до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 3 (три) місяці (з 01.03.2022 по 01.06.2022 включно).

2. У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

3. Відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) забезпечити направлення копії даного наказу, засвідченого в установленому законодавством порядку, до Дніпропетровської регіональної філії державного підприємства «Національні інформаційні системи» з метою виконання пункту 1 даного наказу.

4. 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 18.02.2022 за результатами розгляду скарги Зотова Віктора Олеговича, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 1256/05.7 від 20.01.2022.

Начальник управління

Іван ЛЕГОСТАЄВ

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ



Телешнік Іван Іванович
 18.02.2022

Легостаєв Іван

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

18.02.2022, 11 год. 00 хв.

Колегією з розгляду скарг у сфері 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, В. Гнатка, Ю. Мельниченка, Ю. Фалько, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Зотова Віктора Олеговича (далі – скаржник), яка зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 20.01.2022 за вх. №1256/05.7 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень №62690796 від 30.12.2021 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Новомосковської міської ради Дніпропетровської області Неродою Дар'єю Дмитрівною (далі – державний реєстратор Нерода Д.Д.) щодо державної реєстрації припинення права власності на квартиру, що розташована за адресою:

(далі – квартира).

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Зотова Віктора Олеговича, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. №1256/05.7 від 20.01.2022, задовольнити частково шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Виконавчого комітету Новомосковської міської ради Дніпропетровської області Нероді Дар'ї Дмитрівні до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 3 (три) місяці (з 01.03.2022 по 01.06.2022 включно).

2. У задоволенні інших вимог відмовити

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

Мотиви рішення у стислому викладенні

1. Скаржник зазначає, що на підставі постанови Дніпровського апеляційного суду від 08.12.2021 у справі №183/4020/19 було, зокрема, визнано недійсними договори купівлі-продажу, укладені щодо квартири. З метою внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) про припинення речових прав щодо квартири, ним було подано відповідні заяви до Виконавчого комітету Новомосковської міської ради. Натомість, 30.12.2021 за результатами розгляду заяви №49750130 державним реєстратором Неродою Д.Д. було винесене оскаржуване рішення. Скаржник вважає, що оскаржуване рішення винесене з порушенням вимог чинного законодавства у сфері державної реєстрації прав, просить скасувати оскаржуване рішення та провести державну реєстрацію припинення права власності на квартиру на

підставі постанови Дніпровського апеляційного суду від 08.12.2021 у справі №183/4020/19.

2. З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що заява про державну реєстрацію прав №49750130 подана саме щодо припинення права власності скаржника на квартиру, відомості щодо номеру запису про право власності, що належить припинити у заяві №49750130 відсутні. Як вбачається зі змісту оскаржуваного рішення, державним реєстратором Неродою Д.Д. прийнято оскаржуване рішення виключно з підстав того, що постановою Дніпровського апеляційного суду від 08.12.2021 у справі №183/4020/19 не визнано, змінено чи припинено речові права на квартиру. Крім того Державний реєстр прав не містить відомостей щодо перевірки державним реєстратором Неродою Д.Д. відомостей про зареєстровані заяви, права та обтяження щодо квартири під час прийняття оскаржуваного рішення.

3. Також Колегією встановлено, що оскаржуване рішення прийняте державним реєстратором Неродою Д.Д. за наявності внесених до Державного реєстру прав відомостей про заборону вчинення реєстраційних дій щодо квартири на підставі судового рішення.

4. Законодавство зобов'язує державного реєстратора при складанні рішення у сфері державної реєстрації зазначати в такому рішенні вичерпний та обґрунтований перелік обставин, які стали передумовою для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій, перевіряти подані йому документи щодо наявності підстав для проведення реєстраційних дій, зокрема зупинення державної реєстрації прав.

5. Таким чином, Колегією встановлено, що оскаржуване рішення прийняте державним реєстратором Неродою Д.Д. з грубим порушенням вимог чинного законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

6. Зважаючи на характер порушень, допущених державним реєстратором Неродою Д.Д., вбачаються достатні підстави для тимчасового блокування її доступу до Державного реєстру прав строком на 3 (три) місяці.

7. Також Колегія зазначає, що відповідно до вимог чинного законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження. 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. Відповідно до відомостей Державного реєстру прав, заява №49750130, за результатами розгляду якої прийнято оскаржуване рішення, подана скаржником саме щодо припинення його права власності на квартиру, натомість, постанова Дніпровського апеляційного суду від 08.12.2021 у справі №182/4020/19 не містить відомостей, що зумовлювали б припинення речових прав скаржника щодо квартири.

8. Відтак Колегія доходить висновку, що скаргу належить задовольнити частково.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні

1. Скаржник повідомляє, що 08.12.2021 Дніпровським апеляційним судом по справі №183/4020/19 винесено постанову, якою, зокрема, визнано недійсними договори купівлі-продажу:

- договір купівлі-продажу від 18.12.2015, укладений між Зотовою Наталією Вікторівною та Шарашовою Іриною Анатоліївною, посвідчений приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Бондаренком Р.О. ;

- договір купівлі-продажу від 06.07.2017, укладений між Шарашовою Іриною Анатоліївною та Рябікіним Олегом Геннадійовичем, посвідчений приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Гугель С.Ю. ;

- договір купівлі-продажу від 23.02.2019, укладений між Рябікіним Олегом Геннадійовичем та Устименко Лідією Йосипівною, зареєстрований державним нотаріусом Новомосковської державної нотаріальної контори Носенко А.Г.

З метою державної реєстрації припинення прав власності, що зареєстровані на підставі зазначених договорів купівлі-продажу, скаржник звернувся до Виконавчого комітету Новомосковської міської ради. За результатами розгляду заяви №49750130 державним реєстратором Неродою Д.Д. було прийняте оскаржуване рішення. Скаржник вважає, що оскаржуване рішення прийняте протиправно та підлягає скасуванню, а також просить внести до Державного реєстру прав відомості про припинення речових прав на квартиру на підставі постанови Дніпровського апеляційного суду від 08.12.2021 по справі №183/4020/19.

2. 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, 10.01.2022 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих.№05.7-69/291 до Виконавчого комітету Новомосковської міської ради Дніпропетровської області щодо надання інформації відносно даної скарги.

02.02.2022 до Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від суб'єкта оскарження надійшла запитувана інформація по даній скарзі.

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

10.12.2021 скаржник звернувся до Виконавчого комітету Новомосковської міської ради Дніпропетровської області, зокрема із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 49750130, для проведення державної реєстрації припинення права власності на квартиру. До заяви було подано постанову Дніпровського апеляційного суду від 08.12.2021 по справі № 183/4020/19 та рішення Апеляційного суду Дніпропетровської області від 09.11.2010 у справі №22-ц-9759. З відомостей Державного реєстру прав встановлено, що заява №49750130 подана стосовно припинення запису про право власності на квартиру за скаржником.

Крім того, Колегією встановлено, що 15.12.2021 державним реєстратором Неродою Д.Д. внесено до Державного реєстру прав запис про заборону вчинення реєстраційних дій щодо квартири на підставі ухвали Новомосковського міськрайонного суду Дніпропетровської області від 13.12.2021 у справі №183/8629/21.

4. Відповідно до абзацу 4 частини п'ятої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим - третім цієї частини, крім випадку, передбаченого статтею 31-2 Закону.

Частина восьма статті 18 Закону передбачає, що державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

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 (абзац 1 частини п'ятої статті 20 Закону).

Абзацом другим частини другої статті 24 Закону передбачено, що рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття. Крім того, Вимогами до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, що затверджені наказом Міністерства юстиції України №3276/5 від 21.11.2016 та зареєстровані в Міністерстві

юстиції України 21.11.2016 за №1505/29635, передбачено, що рішення має містити вичерпний та обґрунтований перелік обставин, які стали передумовою для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій (у разі прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстраційних дій).

5. З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень №49750130, за результатами розгляду якої прийнято оскаржуване рішення, не містить відомостей про номери записів про право власності, задля припинення яких ця заява була подана скаржником. Крім того, у заяві №49750130 у полі «Відомості про суб'єкта» зазначено, що скаржник є суб'єктом права, задля припинення якого подано заяву.

Натомість, відповідно до змісту оскаржуваного рішення, його прийняття державним реєстратором Неродою Д.Д. обґрунтовано тим, що постановою Дніпровського апеляційного суду від 08.12.2021 у справі №183/4020/19 не визнано, змінено чи припинено речові права щодо квартири. Оскаржуване рішення не містить жодних відомостей, про те, що державним реєстратором Неродою Д.Д. надавалась оцінка заявленим правам, а саме: припиненню права приватної власності скаржника на квартиру. При цьому й у тексті оскаржуваного рішення державним реєстратором зазначено «ВИРІШИВ: Відмовити у державній реєстрації припинення права власності, форма власності: приватна на квартиру, що розташована

, за суб'єктом: Зотов Віктор Олегович...».

Також оскаржуване рішення містить помилку у зазначенні дати подання заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій №49806160, якою було зумовлено зупинення державним реєстратором Неродою Д.Д. державної реєстрації прав. Замість вірного «14.12.2021» в оскаржуваному рішенні зазначено «14.10.2021».

6. Крім того Колегією встановлено, що оскаржуване рішення прийняте державним реєстратором Неродою Д.Д. незважаючи на наявність в Державному реєстрі прав відомостей про ухвалу Новомосковського міськрайонного суду Дніпропетровської області від 13.12.2021 у справі №183/8629/21. Так, згідно результативної частини зазначеної ухвали ухвалено, зокрема до набрання законної сили рішенням суду, заборонити державному реєстратору прав на нерухоме майно, а також нотаріусам, як суб'єктам державної реєстрації прав на нерухоме майно, вносити зміни до Державного реєстру прав на нерухоме майно, шляхом вчинення будь-яких реєстраційних дій (в тому числі, але не виключно, реєстрацію прав власності, реєстрацію правочинів щодо відчуження тощо), пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, а саме квартиру, яка знаходиться за адресою:

Відповідно до частини 1 статті 25 Закону проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна. Також Колегія наголошує, що відповідно до пункту 9 частини першої статті 2 Закону, реєстраційна дія - державна реєстрація прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також інші дії, що здійснюються державним реєстратором у Державному реєстрі прав, крім надання інформації з цього реєстру.

Слід зауважити, що згідно частини третьої статті 25 Закону державний реєстратор приймає рішення про відновлення реєстраційних дій на підставі судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій та/або судового рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, зареєстрованих у Державному реєстрі прав. Відомостей про скасування ухвали Новомосковського

міськрайонного суду Дніпропетровської області від 13.12.2021 у справі №183/8629/21 Державний реєстр прав не містить.

Згідно вимог пункту 2 частини третьої ст. 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.

7. Згідно пунктів 3 та 4 частини першої статті 18 Закону передбачено, що порядок державної реєстрації прав передбачає, зокрема встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв, та перевірку документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень. З відомостей Державного реєстру прав не вбачається, що 30.12.2021 під час прийняття оскаржуваного рішення державним реєстратором Неродою Д.Д. не було сформовано за допомогою програмних засобів реєстру відомості про зареєстровані заяви та відомості реєстру щодо квартири.

8. Таким чином, Колегією встановлено, що оскаржуване рішення прийняте державним реєстратором Неродою Д.Д. з грубим порушенням вимог статей 10, 18, 24, 25 Закону.

9. Стосовно вимог скаржника щодо скасування оскаржуваного рішення та внесення до Державного реєстру прав відомостей про припинення речових прав на квартиру на підставі постанови Дніпровського апеляційного суду від 08.12.2021 у справі №183/4020/19 Колегія зазначає наступне. Відповідно до частини восьмої статті 18 Закону державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності) №49750130, що була подана скаржником 10.12.2021 до Виконавчого комітету Новомосковської міської ради, та за результатами розгляду якої прийняте оскаржуване рішення, подана саме щодо припинення права приватної власності скаржника щодо квартири. Проте, постанова Дніпровського апеляційного суду від 08.12.2021 у справі №182/4020/19 не містить відомостей, що зумовлювали б припинення речових прав скаржника щодо квартири.

10. При цьому, Колегія зазначає, що реалізуючи свої повноваження у сфері державної реєстрації прав, згідно з пунктом другим частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги, Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення, зокрема, про тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав.

11. Зважаючи на встановлений факт порушення й оцінюючи його ступінь та характер, Колегія виходить із того, що застосування до державного реєстратора заходів реагування у вигляді тимчасового блокування доступу до Державного реєстру прав, має бути необхідним й достатнім для попередження нових порушень та зловживань у сфері державної реєстрації прав. А тому, з огляду на вказану мету й ґрунтуючись на принципах справедливості та співмірності, заходи реагування повинні бути пропорційними характеру встановлених порушень.

12. Відтак встановлення факту вчинення державним реєстратором Неродою Д.Д. неправомірних дій, з урахуванням їх характеру та наслідків, які фактично призвели до порушення прав скаржника, і є підставою для застосування відповідного заходу реагування у вигляді тимчасового блокування доступу державному реєстратору Нероді Д.Д. до Державного реєстру прав строком на 3 (три) місяці.

13. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує частково задовольнити скаргу Зотова Віктора Олеговича шляхом тимчасового блокування доступу державному

реєстратору Нероді Д.Д. до Державного реєстру прав строком на три місяці (з 01.03.2022 по 01.06.2022 включно).

У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

Олена ЗОЛОТОНОША



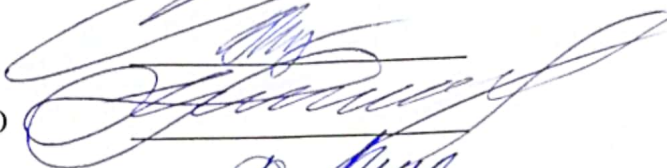
Олександр СИРИЦЯ



Вячеслав ГНАТКО



Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО



Юлія ФАЛЬКО



Людмила ГАЦЕНКО

