



КОПІЯ

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

14.12.2022

Дніпро

№

83/7

Про часткове задоволення скарги
Товариства з обмеженою відповідальністю
«Метпромсервіс» за вх. № 487/05.7/01 від 28.02.2022

Відповідно до абзацу другого частини шостої, пункту 4 частини сьомої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Метпромсервіс» за вх. № 487/05.7/01 від 28.02.2022 задовольнити частково.

2. Тимчасово блокувати доступ державному реєстратору виконавчого комітету Павлівської сільської ради Вільнянського району Запорізької області Резніченку Олександрові Євгенійовичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 3 (три) місяці.

3. У задоволенні інших вимог скаржника – відмовити.

4. 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 Запорізької регіональної філії державного підприємства «Національні інформаційні системи» з метою виконання пункту 2 даного наказу.

5. 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 10.08.2022 за результатами розгляду скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «Метпромсервіс», поданої представником скаржника - адвокатом Панченком Сергієм Миколайовичем, що надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 28.02.2022 за вх. № 487/05.7/01.

В.о. начальника управління

Олександр БІЛЬЧУК

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ.

Людмила Степанівна

14.12.2022



Людмила Степанівна



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

10.08.2022 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, Н. Лиховід, Р. Корнюка, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Метпромсервіс», подану представником скаржника - адвокатом Панченком Сергієм Миколайовичем, що надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 28.02.2022 за вх. № 487/05.7/01, на дії державного реєстратора Виконавчого комітету Павлівської сільської ради Вільнянського району Запорізької області Резніченка Олександра Євгенійовича (далі – державний реєстратор Резніченко О.Є.) щодо реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) заяв власника нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій від 11.01.2022 №№ 50318933, 50318583, 50318775, 50319033.

РЕКОМЕНДУЄ:

Скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Метпромсервіс», подану представником скаржника - адвокатом Панченком Сергієм Миколайовичем, що надійшла з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 28.02.2022 за вх. № 487/05.7/01, задовольнити частково, шляхом тимчасового блокування доступу державному реєстратору Виконавчого комітету Павлівської сільської ради Вільнянського району Запорізької області Резніченку Олександру Євгенійовичу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на 3 місяці.

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

Мотиви рішення у стислому викладенні

1. До Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) з Міністерства юстиції України надійшла скарга Товариства з обмеженою відповідальністю «Метпромсервіс» (далі – скаржник, ТОВ «Метпромсервіс») за вх. № 487/05.7/01 від 28.02.2022 на дії державного реєстратора Резніченка О.Є. щодо реєстрації в Державному реєстрі прав заяв власника нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій від 11.01.2022 №№ 50318933, 50318583, 50318775, 50319033.

2. Скаржник повідомляє, що державним реєстратором Резніченком О.Є. в базі даних заяв та запитів Державного реєстру прав повторно зареєстровано заяви власника нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій відносно об'єктів нерухомого майна, розташованих за адресою: м. Запоріжжя, вул. Доківська, буд. 3, до дня завершення строку, передбаченого чинним законодавством у сфері державної реєстрації прав, що в свою чергу, спричинило зупинення державної реєстрації прав ТОВ «Метпромсервіс» на вказане майно.

3. Скаржник, вважаючи дії державного реєстратора Резніченка О.Є. незаконними, просить провести перевірку правомірності таких дій, заблокувати державному реєстратору Резніченку О.Є. доступ до Державного реєстру прав та скасувати зареєстровані в Державному реєстрі прав заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій від 11.01.2022 №№ 50318933, 50318583, 50318775, 50319033.

4. Норми чинного законодавства у сфері державної реєстрації прав містять обмеження щодо строків повторного подання заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій відносно одного і того самого об'єкта нерухомого майна.

5. Колегією було встановлено, що державним реєстратором Резніченком О.Є. було повторно зареєстровано заяви власника нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна до завершення п'ятиденного строку, передбаченого чинним законодавством у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно.

6. Таким чином, Колегія дослідивши скаргу, додані до неї документи та відомості Державного реєстру прав вважає її такою, що підлягає частковому задоволенню.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні

1. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених пунктом 10 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 (зі змінами) (далі – Порядок), не менше ніж за 15 днів (22.07.2022) до дня засідання Колегії на офіційному вебсайті Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги та додатково повідомлено зазначену інформацію скаржнику та державному реєстратору засобами електронної пошти.

2. Абзацом п'ятим пункту 10 Порядку регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі скаржника, державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту, рішення, дія або бездіяльність яких оскаржується, а також інших заінтересованих осіб, зазначених у скарзі у сфері державної реєстрації або встановлених відповідно до відомостей реєстрів (далі – заінтересовані особи).

Пунктом 12 Порядку передбачено, що заінтересовані особи мають право подавати письмові пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються Колегією до розгляду.

Так, станом на дату засідання Колегії до Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) письмових пояснень по суті даної скарги від заінтересованих осіб не надходило.

3. Скаржник повідомляє, що 11.01.2022 між Публічним акціонерним товариством «Місто Банк» та ТОВ «Метпромсервіс» був укладений договір № [] про відступлення (купівлі-продажу) прав вимоги, відповідно до якого, до ТОВ «Метпромсервіс» перейшли права кредитора за кредитним договором № [] про надання кредиту на умовах овердрафту по поточному рахунку від [] та кредитним договором № [] від []. Боржником за кредитним договором № [] від [] є Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче об'єднання «Укрпромекологія» (далі – ТОВ «НВО «Укрпромекологія»).

Зобов'язання ТОВ «НВО «Укрпромекологія» за кредитним договором № [] від [] забезпечувались заставою за договором застави № [] від [], іпотекою за іпотечним договором б/н, посвідченим приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Запорізької області Сенченко К.В. 24.11.2017 за реєстровим номером [] іпотекою за іпотечним договором б/н, посвідченим приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Запорізької області Сенченко К.В. 26.12.2017 за реєстровим номером [] заставою за договором застави транспортного засобу б/н, посвідченим приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Запорізької області Сенченко К.В. 16.02.2018 за реєстровим номером []

На підставі договору про відступлення (купівлі-продажу) прав вимоги від 11.01.2022 № [] ТОВ «Метпромсервіс» перейшли права заставодержателя та іпотекодержателя за вказаними вище договорами застави та іпотеки.

Предметом іпотеки, за наведеними договорами іпотеки є:

- 1) будівля цеху складнолігованих сплавів та лігатур;
- 2) будівля, насосна станція;
- 3) будівля, контрольно-пропускний пункт; адміністративно-побутовий корпус, розташовані за адресою: м. Запоріжжя, вул. Доківська, буд. 3.

ТОВ «НВО Укрпромекологія» є власником та іпотекодавцем вказаного майна.

11.01.2022 після підписання сторонами, нотаріального посвідчення та реєстрації в Державному реєстрі правочинів договору про відступлення (купівлі-продажу) прав вимоги № [] приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Черняк А.Л. мав внести зміни до запису про іпотеку № [] від 26.12.2017. Однак, за результатами розгляду заяв ТОВ «Метпромсервіс» приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу

Черняком А.Л. встановлено, що в Державному реєстрі прав відносно об'єкту нерухомого майна, розташованого за адресою: м. Запоріжжя, вул. Доківська, буд. 3, державним реєстратором Резніченком О.Є. зареєстровано заяви про заборону вчинення реєстраційних дій від 11.01.2022 №№ 50318933, 50318583, 50318775, 50319033.

Скаржник, вважаючи дії державного реєстратора Резніченка О.Є. незаконними та такими, що призвели до зупинення державної реєстрації прав ТОВ «Метпромсервіс», просить провести перевірку правомірності дій державного реєстратора Резніченка О.Є., заблокувати державному реєстратору Резніченку О.Є. доступ до Державного реєстру прав та скасувати зареєстровані в Державному реєстрі прав заяви про заборону вчинення реєстраційних дій від 11.01.2022 №№ 50318933, 50318583, 50318775, 50319033.

4. З відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав Колегією встановлено, що 27.12.2021 приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Дніпропетровської області Суловим М.Є. відносно об'єктів нерухомого майна, розташованих за адресою: м. Запоріжжя, вул. Доківська, буд.3 зареєстровані наступні заяви ТОВ «НВО «Укрпромекологія» про заборону вчинення реєстраційних дій:

- заява від 27.12.2021 № 50158315 (час реєстрації 09:35:07);
- заява від 27.12.2021 № 50158293 (час реєстрації 09:29:36);
- заява від 27.12.2021 № 50158278 (час реєстрації 09:25:59);
- заява від 27.12.2021 № 50158262 (час реєстрації 09:21:44).

Також, з відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що 11.01.2022 ТОВ «НВО «Укрпромекологія» повторно подано заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо нерухомого майна, розташованого за адресою: м. Запоріжжя, вул. Доківська, буд.3, які були зареєстровані державним реєстратором Резніченком О.Є. у базі даних про реєстрацію заяв та запитів Державного реєстру прав за №№ 50318933, 50318583, 50318775, 50319033.

В свою чергу, 11.01.2022 скаржник звернувся до приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Черняка А.Л. з заявами про державну реєстрацію обтяження, що були зареєстровані у базі даних про реєстрацію заяв та запитів Державного реєстру прав за №№ 50340424, 50340332, 50340196, 50340077, 50339959, 50339866, 50339666, 50339327. Однак, попередньо зареєстровані заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо нерухомого майна, розташованого за адресою: м. Запоріжжя, вул. Доківська, буд.3, подані ТОВ «НВО «Укрпромекологія» унеможливили проведення державної реєстрації обтяження за заявами скаржника та стали підставою для прийняття приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Черняком А.Л. рішень про зупинення державної реєстрації прав №№ 62803866, 62804536, 62804401, 62804216, 62804343, 62804714, 62804794, 62804595 від 11.01.2022.

5. Колегією проаналізовано норми діючого законодавства та встановлено наступне.

Державний реєстр прав - єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Державний реєстр прав складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі (частина перша статті 13 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон)).

Статтею 16 Закону визначено, що формування заяв у сфері державної реєстрації прав та/або їх реєстрація проводиться у базі даних заяв.

У базі даних заяв також реєструються судові рішення, заяви власників об'єктів нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій, судові рішення про скасування відповідних судових рішень, заяви власників об'єктів нерухомого майна про відкликання власних заяв про заборону вчинення реєстраційних дій.

Правові норми, що регламентують порядок зупинення реєстраційних дій визначені статтею 25 Закону.

Так, 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.

У разі наявності зареєстрованих заяв на проведення реєстраційних дій державний реєстратор, який здійснює розгляд таких заяв, невідкладно повідомляє про зупинення реєстраційних дій відповідних заявників.

Судове рішення або заява власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій реєструється у Державному реєстрі прав.

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.

Державний реєстратор також приймає рішення про відновлення реєстраційних дій, якщо власником об'єкта нерухомого майна, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує п'ятнадцяти календарних днів, не подано судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

Повторне подання власником об'єкта нерухомого майна заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна можливе через п'ять календарних днів з дня завершення строку, передбаченого абзацом другим частини третьої цієї статті, а в разі відкликання попередньої заяви - через п'ять календарних днів з дня такого відкликання.

6. З аналізу норм чинного законодавства, закріплених статтею 25 Закону та статтею 253 Цивільного кодексу України (початок перебігу строку) слідує, що відносно об'єкта нерухомого майна, розташованого за адресою: Запоріжжя, вул. Доківська, буд.3, починаючи з 11 січня 2022 року мало бути відновлено проведення реєстраційних дій у зв'язку з тим, що власником об'єкта нерухомого майна, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує п'ятнадцяти календарних днів, не подано судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

Крім того, повторне подання власником об'єкта нерухомого майна заяви про заборону вчинення реєстраційних дій щодо одного і того самого об'єкта нерухомого майна можливе лише через п'ять календарних днів з дня завершення строку, передбаченого абзацом другим частини третьої статті 25 Закону, тобто з 16.01.2022. Натомість державним реєстратором Резніченком О.Є. 11.01.2022 у базі даних про реєстрацію заяв та запитів Державного реєстру прав повторно зареєстровано чотири заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій щодо нерухомого майна, розташованого за адресою: м. Запоріжжя, вул. Доківська, буд. 3.

7. У відповідності до пункту 4 частини 1 статті 3 Закону загальними засадами державної реєстрації прав є, зокрема, внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

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.

Таким чином, державним реєстратором Резніченком О.Є., в порушення вимог статті 25 Закону, повторно зареєстровано нові заяви власника нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій до дня завершення строку дії заборони вчинення реєстраційних дій, передбаченого Законом.

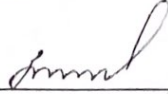
8. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує частково задовольнити скаргу, у зв'язку з тим, що державний реєстратор Резніченко Олександр Євгенійович вчинив дії щодо реєстрації в Державному реєстрі прав заяв власника нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій від 11.01.2022 №№ 50318933, 50318583, 50318775, 50319033 без дотримання вимог статті 25 Закону.

9. Реалізуючи свої повноваження у сфері державної реєстрації прав, згідно з пунктом 4 частини сьомої статті 37 Закону у разі задоволення скарги, територіальний орган Міністерства юстиції України приймає рішення про тимчасове блокування доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав.

10. 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 виправлення і 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.

11. Відтак, встановлення факту порушень норм чинного законодавства у сфері державної реєстрації прав державним реєстратором Резніченком О.Є., 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 йому доступу до Державного реєстру прав строком на три місяці.

Олена ЗОЛОТОНОША



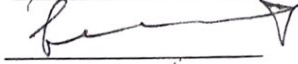
Олександр СИРИЦЯ



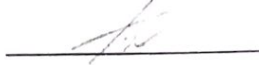
Наталія ЛИХОВІД



Ростислав КОРНЮК



Людмила ГАЦЕНКО



**ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ.**



Томовицеї стейтасіні *Нашагеретта КРДСАМ*