



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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

НАКАЗ

02.12.2020

Дніпро

№

896/7

Про часткове задоволення скарги
Виприка С.О. за вх. № 24037/05.7
від 02.11.2020

Відповідно до Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції від 25.12.2015 № 1128, Положення про Колегію з розгляду скарг на рішення, дії, 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 від 09.01.2020 № 24/34307 та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Виприка С.О. за вх. № 24037/05.7 від 02.11.2020 задовольнити частково шляхом:

1.1 Скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 53875750 від 03.09.2020, прийнятого державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Хаблом К.О. щодо нежитлового приміщення, що розташоване за адресою:

1.2 Проведення державної реєстрації права власності Виприка С.О. на підставі заяви про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень № 41166419 від 28.08.2020.

2. Виконання наказу покласти на відділ 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).

3. Рішення, дії або бездіяльність суб'єкта розгляду скарги можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України або до суду.

Підстава: висновок Колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 26.11.2020 за результатами розгляду скарги Виприка С.О. вх. № 24037/05.7 від 02.11.2020.

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ

Головний
В.В.В.В.В.



Іван ЛЕГОСТАЄВ

Олена Козуб

ВИСНОВОК
КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПІВДЕННО-
СХІДНОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ
(М. ДНІПРО)

м. Дніпро

26.11.2020, 11 год 00 хв.

Колегією з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) (далі - Колегія) у складі: В.о. головуєчого співголови – Я. Ніколенко та інших членів Колегії: О. Сириці, Р. Тараненка, В. Гнатка, О. Чурашевої, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Виприка С.О. від 08.09.2020, що надійшла з Міністерства юстиції України 02.11.2020 за вх. № 24037/05.7 на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 53875750 від 03.09.2020, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради (далі – державний реєстратор) Хаблом К.О. щодо нежитлового приміщення .

РЕКОМЕНДУЄ:

Скаргу Виприка С.О. за вх. № 24037/05.7 від 02.11.2020 задовольнити частково шляхом:

1. Скасування рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 53875750 від 03.09.2020, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Хаблом К.О. щодо нежитлового приміщення . , що розташоване за адресою:

2. Проведення державної реєстрації права власності Виприка С.О. на підставі заяви про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень № 41166419 від 28.08.2020.

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

Мотиви рішення у скороченому викладі

1. Скаржником 28.08.2020 для державної реєстрації права власності на нежитлове приміщення № , що розташоване за адресою: , подано договір купівлі-продажу

акт приймання – передачі нежитлового приміщення від , та постанову Верховного Суду України у справі № 904/3307/19 від 14.07.2020, відповідно до якої скасовано рішення Господарського суду Дніпропетровської області від 21.11.2019 та постанову Центрального апеляційного господарського суду від 24.02.2020, справу № 904/3307/19 направлено на новий розгляд до Господарського суду Дніпропетровської області.

2. Державним реєстратором Хаблом К.О. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 53875750 від 03.09.2020 та зазначено, що у поданій постанові Верховного Суду України у справі № 904/3307/19 від 14.07.2020 подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, а саме відсутні відомості щодо визнання права власності за Виприком С.О.

3. Згідно пункту 1 частини 1 статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон), визначено, що державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності

на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться в тому числі на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату. Скаржником подано для проведення державної реєстрації права власності договір купівлі-продажу

, а також постанову Верховного Суду України у справі № 904/3307/19 від 14.07.2020, якою підтверджено його дійсність на момент звернення.

4. Відповідно до пункту 2 частини третьої 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.

5. Рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 53875750 від 03.09.2020, прийняте державним реєстратором Хаблом К.О. з порушенням пункту 2 частини третьої статті 10 Закону та пункту 5 частини першої статті 18 Закону.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. З метою реєстрації права власності на нежитлове приміщення, що розташоване за адресою: . Виприком С.О. 28.08.2020 до Центру надання адміністративних послуг Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради подано заяву про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень № 41166419.

До заяви було додано договір купівлі-продажу

акт приймання – передачі нежитлового приміщення та постанову Верховного Суду України у справі № 904/3307/19 від 14.07.2020, яка набрала законної сили 14.07.2020.

03.09.2020 за результатом розгляду заяви та доданих до неї документів державним реєстратором Хаблом К.О. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 53875750. У своєму рішенні державний реєстратор зазначив, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, а саме у постанові Верховного Суду України у справі № 904/3307/19 від 14.07.2020 відсутні відомості щодо визнання права власності за Виприком С.О.

2. Керуючись пунктом 9 Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (із змінами), з метою отримання від державного реєстратора Хабла К.О. інформації з порушеного у скарзі питання, Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради лист від 09.11.2020 за вих. № 05.7-69/5522.

11.11.2020 року на електронну адресу відділу розгляду звернень та забезпечення діяльності комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від державного реєстратора Хабла К.О. надійшли пояснення та інформація стосовно прийнятого рішення.

У поясненнях від 11.11.2020 державний реєстратор Хабло К.О. підтримав свою позицію, викладену у рішенні про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 53875750 від 03.09.2020. Разом з тим, посилався на норми абзацу другого та третього частини третьої статті 26 Закону, якими встановлено, зокрема, що у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення

державної реєстрації прав, державний реєстратор проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.

Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

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

В результаті проведеного Дніпровською міською радою електронного аукціону об'єкта малої приватизації - нежитлового приміщення _____, згідно протоколу від _____, переможцем визнано Виприка С.О.

30.07.2019 Департамент по роботі з активами Дніпровської міської ради (далі - Департамент) затвердив протокол від _____

02.08.2019 між Департаментом і Виприком С.О. укладено договір купівлі-продажу _____

22.08.2019 зареєстровано право власності в Державному реєстрі прав на дане приміщення за Виприком С.О. на підставі договору купівлі-продажу _____

_____, акту приймання – передачі нежитлового приміщення від _____, приватизаційному платіжному дорученню від _____

Проте, 02.06.2020 на підставі заяви ТОВ «Сервисторг» та доданих до неї рішення Господарського суду Дніпропетровської області від 21.11.2019 та постанови Центрального апеляційного господарського суду від 24.02.2020 запис про право власності Виприка С.О. на вищезазначене приміщення - скасовано.

Згідно відомостей Державного реєстру прав встановлено, що на нежитлове приміщення _____ відкрито розділ № 1115676512101, право власності на яке зареєстровано 01.11.2016 за територіальною громадою міста Дніпра, в особі Дніпровської міської ради.

Крім того, 05.09.2019 державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Беляніною К.О. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (номер запису про обтяження: 33087995) №48532701 на підставі ухвали Господарського суду Дніпропетровської області від 30.08.2019 по справі № 904/3307/19, якою заборонено Виприку С.О. відчужувати чи в будь-який інший спосіб передавати у власність третім особам зазначену нерухомість.

Досліджуючи зміст, доданої до заяви про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень № 41166419 від 28.08.2020 постанови Верховного Суду України у справі № 904/3307/19 від 14.07.2020, вбачається, що Товариство з обмеженою відповідальністю «Сервисторг» (далі - ТОВ «Сервисторг») звернулося до Господарського суду Дніпропетровської області з позовом до Департаменту та Виприку С.О. з вимогами, зокрема, про визнання ТОВ «Сервисторг» переможцем електронного аукціону з продажу об'єкта малої приватизації з подальшим визнанням недійсним протоколу аукціону та договору купівлі-продажу _____

_____, укладеного між Виприком С.О. і Департаментом. Постановою Верховного Суду України у справі № 904/3307/19 від 14.07.2020, **скасовано** рішення Господарського суду _____

Дніпропетровської області від 21.11.2019 та постанову Центрального апеляційного господарського суду від 24.02.2020, в яких, зокрема, **визнано недійсним договір купівлі-**

укладений між Виприком С.О. і Департаментом та справу № 904/3307/19 направлено на новий розгляд до Господарського суду Дніпропетровської області.

4. Так, із поданої Виприком С.О. заяви про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень № 41166419 від 28.08.2020 та доданих до неї, документів зокрема, постанови Верховного суду України у справі № 904/3307/19 від 14.07.2020, встановлено, що правовстановлюючий документ для реєстрації права власності на не житлове приміщення за Виприком С.О., а саме договір купівлі-продажу

на момент звернення не є таким, що визнано не дійсним, отже він є чинним.

5. Оскільки, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (частина 1 статті 2 Закону).

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

Відповідно до пункту 2 частини третьої 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.

Частиною 1 статті 18 Закону визначено, що державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;

2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;

4) перевірка 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;

5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);

6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Згідно пункту 1 частини 1 статті 27 Закону, визначено, що державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться в тому числі на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату. Скаржником подано для

проведення державної реєстрації права власності договір купівлі-продажу .

Суду України у справі № 904/3307/19 від 14.07.2020, а також постанову Верховного моменту звернення.

6. У зв'язку з вищевикладеним, Колегією встановлено, що рішення державного реєстратора Хабла К.О. про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 53875750 від 03.09.2020, прийнято з порушенням пункту 2 частини третьої статті 10 Закону та пункту 5 частини першої статті 18 Закону.

7. Відповідно до підпункту «б» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону за результатом розгляду скарги Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про задоволення (повне чи часткове) скарги, шляхом прийняття рішення про скасування рішення, зокрема, про відмову в державній реєстрації прав та проведення державної реєстрації прав.

Яна НІКОЛЕНКО

Руслан ТАРАНЕНКО

Олександр СИРИЦЯ

Вячеслав ГНАТКО

Ольга ЧУРАШЕВА

Людмила ГАЦЕНКО