



КОПІЯ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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

НАКАЗ

17.03.2021

Дніпро

№ 127 / 17

Про задоволення скарги
Петренко О.Д., в інтересах якої
діє адвокат Соболівський А.М.,
за вх. № 3308/05.7 від 15.02.2021

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:

1. Скаргу Петренко О.Д., в інтересах якої діє адвокат Соболівський А.М., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 15.02.2021 за вх. № 3308/05.7, задовольнити у повному обсязі шляхом усунення порушень, допущених державним реєстратором Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник О.М. в частині погашення 29.08.2019 о 21:55:11 ОНМ № 28801052 у невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

2. Установити строк виконання пункту 1 цього наказу не пізніше наступного робочого дня з дня прийняття Південно-Східним міжрегіональним управлінням Міністерства юстиції (м. Дніпро) даного наказу.

3. Виконання пунктів 1 та 2 цього 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).

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 16.02.2021 за результатами розгляду скарги Петренко О.Д. в інтересах якої діє адвокат Соболівський А.М., від 15.02.2021 за вх. № 3308/05.7.

Згідно з
ОРИГІНАЛОМ

Головний спеціаліст
17.03.2021



Іван ЛЕГОСТАЄВ
[Signature]

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

м. Дніпро

16.03.2021, 11 год 00 хв

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

Розглянувши скаргу Петренко О.Д., в інтересах якої діє адвокат Соболівський А.М., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 15.02.2021 за вх. № 3308/05.7 на дії державного реєстратора Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник О.М. щодо погашення 29.08.2019 о 21:55:11 в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є архівною складовою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно об'єкта нерухомого майна № 28801052

РЕКОМЕНДУЄ:

Скаргу Петренко О.Д., в інтересах якої діє адвокат Соболівський А.М., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 15.02.2021 за вх. № 3308/05.7, задовольнити у повному обсязі, шляхом усунення порушень, допущених державним реєстратором Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник О.М. в частині погашення 29.08.2019 о 21:55:11 ОНМ № 28801052 у невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

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

Мотиви рішення у скороченому викладенні:

1. Петренко О.Д., в інтересах якої діє адвокат Соболівський А.М., просить розглянути правомірність дій державного реєстратора Голованівської селищної ради Кіровоградської області (далі – державний реєстратор) Топольник О.М. щодо погашення 29.08.2019 о 21:55:11 ОНМ № 28801052.

2. Реєстр прав власності на нерухоме майно, що є архівною складовою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), станом на 29.08.2019 містив відомості про реєстрацію права власності Петренко О.Д. (№ запису 24594330) на квартиру № 14, що розташована за адресою:

№ майна 28801052) на підставі договору купівлі-продажу від 18.03.2011, посвідченого приватним нотаріусом Ялтинського міського нотаріального округу Автономної Республіки Крим Костровою О.М., за реєстром № [] (реєстраційний

3. 29.08.2019 державним реєстратором Топольник О.М. в Державному реєстрі прав зареєстровано, подану Наволочкою В.В., заяву про внесення змін до запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № 35677708 із зазначенням у заяві реєстраційного номеру об'єкта нерухомого майна 140540601119 ([] та № запису про право власності 2232855, з описом змін: виправити адресу та площу.

До переліку супровідних документів додано договір купівлі-продажу

від 23.08.2013, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Нумеріцькою С.М. за реєстровими №№ , з якого державним реєстратором Топольник О.М. не виготовлено електронні копії та не розміщено їх у Державному реєстрі прав.

29.08.2019 державним реєстратором Топольник О.М. на підставі рішення про внесення змін до запису від 29.08.2019 № 48442771 здійснено державну реєстрацію змін до розділу № 140540601119, відкритого на квартиру № 69, що розташована за адресою:

Зокрема, державним реєстратором Топольник О.М. видалено документ, на підставі якого зареєстровано право власності за Гришук Г.М. (свідоцтво про право власності, на нерухоме майно серія та № 315(1) від 03.09.2009, видане Виконавчим комітетом Гурзуфської селищної ради на підставі рішення виконавчого комітету Гурзуфської селищної ради від 27.08.2009) та змінено його на договір купівлі-продажу від 23.08.2013, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Нумеріцькою С.М. за реєстровими №№ , ; змінено площу нерухомого майна; змінено власника з Гришук Г.М. на Наволочку В.В.; змінено адресу нерухомого майна на:

Також, державним реєстратором Топольник О.М. 29.08.2019 о 21:55:11 в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є архівною складовою Державного реєстру прав на нерухоме майно, здійснено погашення запису про ОНМ № 28801052 (квартира , що розташована за адресою:

4. Колегією Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції (далі – Колегія Міністерства юстиції) розглянуто скаргу Петренко О.Д. на рішення про внесення змін до запису від 29.08.2019 № 48442771, прийняте державним реєстратором Топольник О.М. та встановлено порушення державним реєстратором вимог статті 3, пунктів 1,2,7 частини третьої статті 10, абзацу другого частини першої статті 16, частини восьмої статті 18, пунктів 5,9 частини першої, частини другої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон), зокрема, в частині: не здійснення виготовлення електронних копій документів, що були подані заявником для проведення державної реєстрації; не встановлення суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно; прийняття рішення в супереч вимогам законодавства на підставі нотаріально посвідченого правочину, державна реєстрація якого не проводилась нотаріусом, який вчинив дану дію.

За результатом розгляду скарги Колегією Міністерства юстиції прийнято рішення про скасування рішення про внесення змін до запису від 29.08.2019 № 48442771, прийнятого державним реєстратором Топольник О.М. (наказ від 12.01.2021 № 95/5). В результаті виконання наказу Міністерства юстиції України від 12.01.2021 № 95/5 було виправлено розділ Державного реєстру прав № 140540601119 та право власності № 2232855.

5. Підстави для погашення записів в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є архівною складовою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, визначені в Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 26.11.2011 № 1141 (далі – Порядок № 1141).

Колегією встановлено, що дії державного реєстратора Топольник О.М. щодо погашення 29.08.2019 о 21:55:11 в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є

архівною складовою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ОНМ № 28801052 є такими, що вчинені з порушенням вимог чинного законодавства, оскільки в Державному реєстрі прав розділ на квартиру № 1, що розташована за адресою:

не відкривався, а відомості про державну реєстрацію права власності Петренко О.Д. на підставі договору купівлі-продажу від 18.03.2011, посвідченого приватним нотаріусом Ялтинського міського нотаріального округу Автономної Республіки Крим Костровою О.М. за реєстровим № , не переносились до Державного реєстру прав.

Мотиви рішення у розширеному викладенні:

1. Петренко О.Д., в інтересах якої діє адвокат Соболівський А.М., просить розглянути правомірність дій державного реєстратора Топольник О.М. щодо погашення 29.08.2019 о 21:55:11 ОНМ № 28801052 в Державному реєстрі правочинів.

Колегія звертає увагу скаржника, що Державний реєстр правочинів - єдина комп'ютерна база даних, яка містить інформацію про правочини, що підлягають державній реєстрації, забезпечує її зберігання, видачу та захист від несанкціонованого доступу (абзац другий пункту 1.3 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 № 671).

У свою чергу, 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. Невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно. Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек (частина перша статті 13 Закону).

Колегією встановлено, що посилання представника скаржника на погашення державним реєстратором Топольник О.М. 29.08.2019 о 21:55:11 ОНМ № 28801052 в Державному реєстрі правочинів є помилковим, оскільки даний запис наявний в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є архівною складовою Державного реєстру прав.

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, 17.02.2021 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. №05.7-69/608 до Голованівської селищної ради Кіровоградської області щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

18.02.2021 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 надійшов лист від Голованівської селищної ради Кіровоградської області № 253 в якому повідомлено, що державний реєстратор Топольник О.М. звільнена з займаної посади (наказ від 22.09.2020 №4-р).

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

Реєстр прав власності на нерухоме майно, що є архівною складовою Державного реєстру прав, станом на 29.08.2019 містив відомості про реєстрацію права власності

Петренко О.Д. (№ запису 24594330) на квартиру № , що розташована за адресою: (реєстраційний № майна 28801052) на підставі договору купівлі-продажу від 18.03.2011, посвідченого приватним нотаріусом Ялтинського міського нотаріального округу Автономної Республіки Крим Костровою О.М. за реєстровим №

29.08.2019 державним реєстратором Топольник О.М. в Державному реєстрі прав зареєстровано, подану Наволочкою В.В., заяву про внесення змін до запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № 35677708 із зазначенням у заяві реєстраційного номеру об'єкта нерухомого майна 140540601119 () та № запису про право власності 2232855, з описом змін: *виправити адресу та площу.*

До переліку супровідних документів додано договір купівлі-продажу від 23.08.2013, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Нумеріцькою С.М. за реєстровими №№ , з якого державним реєстратором Топольник О.М. не виготовлено електронні копії та не розміщено їх у Державному реєстрі прав.

29.08.2019 державним реєстратором Топольник О.М. на підставі рішення про внесення змін до запису від 29.08.2019 № 48442771 здійснено державну реєстрацію змін до розділу № 140540601119, відкритого на квартиру № , що розташована за адресою: ;

буд. 3. Зокрема, державним реєстратором Топольник О.М. видалено документ, на підставі якого зареєстровано право власності за Гришук Г.М. (свідоцтво про право власності, на нерухоме майно серія та номер: 315(1) від 03.09.2009, видане Виконавчим комітетом Гурзуфської селищної ради на підставі рішення виконавчого комітету Гурзуфської селищної ради від 27.08.2009) та змінено його на договір купівлі-продажу від 23.08.2013, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Нумеріцькою С.М. за реєстровими №№ , змінено площу нерухомого майна; змінено власника з Гришук Г.М. на Наволочку В.В.; змінено адресу нерухомого майна на: *Адреса: В.В. Наволочка, буд. 3, кв. 1.*

Слід зазначити, що зі змісту договору купівлі-продажу від 23.08.2013, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Нумеріцькою С.М., за реєстровими №№ (електронна копія якого розміщена 23.08.2013 в Державному реєстрі прав приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Нумеріцькою С.М. під час державної реєстрації права власності Гришук Г.М.) вбачається, що Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ХАННЕР-СХІД» зобов'язується передати у власність Гришук Г.М. квартиру № , що розташована за адресою;

Також, державним реєстратором Топольник О.М. 29.08.2019 о 21:55:11 в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є архівною складовою Державного реєстру прав на нерухоме майно, здійснено погашення запису про ОНМ № 28801052 (квартира , що розташована за адресою: ;

4. 15.12.2020 Петренко О.Д. подано скаргу до Колегії Міністерства юстиції на рішення про внесення змін до запису від 29.08.2019 № 48442771, прийняте державним реєстратором Топольник О.М.

Колегією Міністерства юстиції встановлено, що оскаржуване рішення прийнято

державним реєстратором з порушенням вимог статті 3, пунктів 1,2,7 частини третьої статті 10, абзацу другого частини першої статті 16, частини восьмої статті 18, пунктів 5,9 частини першої, частини другої статті 24 Закону, зокрема, в частині: не здійснення виготовлення електронних копій документів, що були подані заявником для проведення державної реєстрації; не встановлення суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно; прийняття рішення в супереч вимогам законодавства на підставі нотаріально посвідченого правочину, державна реєстрація якого не проводилась нотаріусом, який вчинив дану дію.

За результатом розгляду скарги Колегією Міністерства юстиції прийнято рішення про скасування рішення про внесення змін до запису від 29.08.2019 № 48442771, прийнятого державним реєстратором Топольник О.М. (наказ від 12.01.2021 № 95/5). В результаті виконання наказу Міністерства юстиції України від 12.01.2021 № 95/5 було виправлено розділ Державного реєстру прав № 140540601119 та право власності № 2232855.

5. Пунктом 40 Порядку № 1141 визначено, що відомості невід'ємної архівної складової частини Державного реєстру прав використовуються державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав для встановлення наявності (відсутності) записів про державну реєстрацію прав, їх обтяжень, у тому числі з метою їх перенесення до Державного реєстру прав та погашення у випадках, передбачених Порядком № 1141.

Пункт 45 Порядку № 1141 визначає, що проставлення державним реєстратором у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відмітки про погашення запису про об'єкт нерухомого майна здійснюється у разі державної реєстрації прав, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. в архівній складовій частині Державного реєстру прав.

Отже, дії державного реєстратора Топольник О.М. щодо погашення 29.08.2019 о 21:55:11 в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, що є архівною складовою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ОНМ № 28801052 є такими, що вчинені з порушенням вимог чинного законодавства, оскільки в Державному реєстрі прав розділ на квартиру , що позначена за адресою:

не відкривався, а відомості про державну реєстрацію права власності Петренко О.Д. на підставі договору- купівлі-продажу від 18.03.2011, посвідченого приватним нотаріусом Ялтинського міського нотаріального округу Автономної Республіки Крим Костровою О.М. за реєстровим № не переносились до Державного реєстру прав.

Олена ЗОЛОТОНОША

Ганна КОТ

Яна НІКОЛЕНКО

Олександр СИРИЦЯ

Вячеслав ГНАТКО

Людмила ГАЦЕНКО