

КОПІЯ



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

15.09.2021

Дніпро

№ 964/7

**Про відмову у задоволенні
скарги Топчу В.С.
за вх. № 22288/05.7 від 17.08.2021**

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 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 Топчу Василя Сергійовича, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 22288/05.7 від 17.08.2021, 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 прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Логвиненко Тетяна Олегівна прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 15.06.2021 № 58754779 відповідно до вимог 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 15.09.2021 за результатами розгляду скарги Топчу В.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 22288/05.7 від 17.08.2021.

**Начальник управління
ОРГАНІЗАЦІОМ**

Субовшин Євгенія
15.09.2021



Іван ЛЕГОСТАЄВ

Іван Легостаєв

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

15.09.2021, 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: головуючого співголови Колегії О. Золотоноші, та інших членів Колегії: О. Сириці, Я. Ніколенко, В. Гнатка, Р. Корнюка, Ю. Мельниченка, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Топчу Василя Сергійовича (далі – скаржник), що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 17.08.2021 за вх. № 22288/05.7

на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 15.06.2021 № 58754779 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Логвиненко Тетяною Олегівною (далі – державний реєстратор Логвиненко Т.О.) щодо державної реєстрації права власності на житловий будинок, що розташований за адресою:

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Топчу Василя Сергійовича, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 22288/05.7 від 17.08.2021, 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 прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Логвиненко Тетяна Олегівна прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 15.06.2021 № 58754779 відповідно до вимог законодавства.

За це рішення проголосувало: «за» - 7 «проти» - 0.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 46109829 від 09.06.2021 та поданих до неї документів для проведення державної реєстрації права власності на житловий будинок за адресою:

(далі – житловий будинок), державним реєстратором Логвиненко Т.О. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 15.06.2021 № 58754779.

2. Відповідно до пункту 2 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (у редакції станом на 27.05.2021) (далі – Закон) 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.

3. Разом із заявою для державної реєстрації права власності на житловий будинок представником скаржника було подано, зокрема, договір купівлі – продажу жилого будинку від _____, посвідчений державним нотаріусом П'ятої Дніпропетровської державної нотаріальної контори Ужвою Т.М. за реєстровим № _____ (далі – договір купівлі – продажу), лист комунального підприємства «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» Дніпровської міської ради від _____.

Відповідно до діючого на момент укладення договору купівлі – продажу цивільного законодавства право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передачі речі, якщо інше не передбачено законом або договором. Крім того державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна в бюро технічної інвентаризації була обов'язковою для власників.

Натомість, як свідчить лист комунального підприємства «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» Дніпровської міської ради від _____ реєстрацію права власності скаржник з іншими співвласниками не здійснили. Крім того договір купівлі – продажу не містить відомостей про момент, з якого житловий будинок вважається переданий покупцям.

4. Відповідно до пункту 1 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема наявність обтяжень прав на нерухоме майно.

У зв'язку з відсутністю відомостей про момент виникнення у Топчу В.С. права на житловий будинок, державним реєстратором Логвиненко Т.О. було здійснено пошук відомостей у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) за сторонами договору купівлі – продажу - Топчу Василем Сергійовичем (одним з покупців) та Хоменком Володимиром Івановичем (продавцем). За результатом здійсненого пошуку за суб'єктом Хоменком Володимиром Івановичем з відомостей Державного реєстру прав було виявлено обтяження (арешт не все нерухоме майно).

Згідно пункту 6 частини першої статті 24 Закону наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно є підставою для відмови у державній реєстрації прав.

5. Крім того, законодавство зобов'язує державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовувати відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи (пункт 4 частини третьої статті 10 Закону).

Під час перевірки в Єдиному реєстрі боржників за виконавчими провадженнями про стягнення коштів державним реєстратором Логвиненко Т.О. було знайдено 12 записів, що співпадають за ідентифікатором – Хоменко Володимир Іванович, тому про це було зазначено в оскаржуваному рішенні.

6. З огляду на вищевикладене, державний реєстратор Логвиненко Т.О. прийняла

оскаржуване рішення з урахуванням вимог чинного законодавства.

Мотиви рішення у розширеному викладенні

1. Скаржник просить скасувати рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 15.06.2021 № 58754779, прийняте державним реєстратором Логвиненко Т.О., та провести державну реєстрацію прав на житловий будинок.

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 (далі – Порядок № 1128), 25.08.2021 Управління державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист за вих. № 05.7-69/3466 до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області щодо надання відповідної інформації стосовно питань, зазначених у скарзі.

14.09.2021 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 Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від державного реєстратора Логвиненко Т.О. надійшла запитувана інформація.

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

09.06.2021 представником скаржника подано до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області заяву № 46109829 щодо державної реєстрації права власності на житловий будинок.

До заяви № 46109829 було подано:

- договір купівлі – продажу;
- лист комунального підприємства «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» Дніпровської міської ради від _____;
- технічний паспорт на житловий будинок від 30.06.2000, виданий Дніпропетровським бюро технічної інвентаризації;
- довіреність на представництво інтересів Топчу В.С. від _____, видана державним нотаріусом Четвертої Дніпровської державної нотаріальної контори Коцар І.В. за реєстровим _____

15.06.2021 державним реєстратором Логвиненко Т.О. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень № 58754779, у якому зазначено, що наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно; заявник звернувся із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, у тому числі за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці.

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.

Згідно статті 128 Цивільного кодексу Української РСР в редакції від 30.10.1999 (далі – ЦКУ РСР) право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передачі речі, якщо інше не передбачено законом або договором.

Статтею 227 ЦКУ РСР передбачено, що договір купівлі-продажу жилого будинку повинен бути нотаріально посвідчений, якщо хоча б однією з сторін є громадянин. Недодержання цієї вимоги тягне недійсність договору. Договір купівлі-продажу жилого будинку підлягає реєстрації у виконавчому комітеті місцевої Ради народних депутатів.

Відповідно до пункту 1.6. Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 09.06.1998 № 121 (в редакції чинній, на момент укладення договору купівлі - продажу) державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна в бюро технічної інвентаризації є обов'язковою для власників, незалежно від форми власності.

Натомість, як свідчить лист комунального підприємства «Дніпровське міське бюро технічної інвентаризації» Дніпровської міської ради від : реєстрацію права власності скаржник з іншими співвласниками не здійснили. Крім того договір купівлі – продажу не містить відомостей про момент, з якого житловий будинок вважається переданий покупцям.

Відповідно до пункту 1 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема наявність обтяжень прав на нерухоме майно.

У зв'язку із відсутністю у поданих документах відомостей, що давали б змогу встановити факт та момент виникнення права власності на 1/3 житлового будинку за Топчу В.С. державним реєстратором Логвиненко Т.О. було здійснено пошук відомостей у Державному реєстрі прав за сторонами договору купівлі – продажу – Топчу Василем Сергійовичем (одні з покупців) та Хоменком Володимиром Івановичем (продавцем). За результатом здійсненого пошуку за суб'єктом Хоменком В.І. з відомостей Державного реєстру прав було виявлено обтяження (арешт на все нерухоме майно).

Згідно з пунктом 6 частини першої статті 24 Закону наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно є підставою для відмови у державній реєстрації прав.

5. Відповідно до пункту 4 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи.

Під час проведення державної реєстрації прав державний реєстратор здійснює 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 (пункт 4 частини першої статті 18 Закону).

Однією з підстав для відмови в державній реєстрації прав згідно із пунктом 12 частини першої статті 24 Закону є звернення заявника із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, у тому числі за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці.

Державний реєстратор зобов'язаний зазначити всі обставини, що зумовлюють підстави для відмови в державній реєстрації прав, в тому числі перевірити наявність/відсутність записів про осіб в Єдиному реєстрі боржників.

Під час перевірки в Єдиному реєстрі боржників за виконавчими провадженнями про стягнення коштів державним реєстратором Логвиненко Т.О. було знайдено 12 записів, що співпадають за ідентифікатором – Хоменко Володимир Іванович, тому про це було зазначено в оскаржуваному рішенні.

6. Враховуючи вищевикладене, Колегія рекомендує відмовити у задоволенні скарги Топчу В.С., що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) за вх. № 22288/05.7 від 17.08.2021 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 Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Логвиненко Т.О. прийняла рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 16.06.2021 № 58754779 відповідно до вимог законодавства.

Олена ЗОЛОТОНОША

[Handwritten signature]

Олександр СИРИЦЯ

[Handwritten signature]

Яна НІКОЛЕНКО

[Handwritten signature]

Вячеслав ГНАТКО

[Handwritten signature]

Ростислав КОРНЮК

[Handwritten signature]

Юрій МЕЛЬНИЧЕНКО

[Handwritten signature]

Людмила ГАЦЕНКО

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]