



Копія

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

15.04.2021

Київ

№ 2527/5

Про задоволення скарги

Відповідно до підпунктів «а», «г» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Хричова Андрія Вікторовича, Єрмоленко Олени Валентинівни від 30.07.2020 задовольнити частково.
2. Скасувати рішення від 18.03.2020 № 51674231, прийняте державним реєстратором Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник Оксаною Михайлівною в частині припинення права власності № 4897576, від 23.03.2020 № 51735735, прийняте державним реєстратором Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник Оксаною Михайлівною в частині внесення змін до розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № 308031601119 та внесення змін до запису про право власності № 4897476.
3. Анулювати доступ державному реєстратору Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник Оксані Михайлівні до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
4. В іншій частині вимог відмовити.
5. Виконання пункту 2 наказу покласти на Офіс протидії рейдерству.
6. Виконання пункту 3 наказу покласти на Державне підприємство «Національні інформаційні системи».

Підстава: висновок центральної Колегії Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції від 12.05.2021 за результатами розгляду скарги Хричова Андрія Вікторовича, Єрмоленко Олени Валентинівни від 30.07.2020, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 20.08.2020 за № КО-23358.

Міністр

Денис МАЛЮСЬКА

079996

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ



Заступник начальника відділу організації документообігу
Управління забезпечення та документообігу

Т. Ходаковська

ВИСНОВОК**ЦЕНТРАЛЬНОЇ КОЛЕГІЇ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ
НА РІШЕННЯ, ДІЇ АБО БЕЗДІЯЛЬНІСТЬ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА,
СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ, ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОРГАНІВ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ**

м. Київ

12.05.2021

Центральна Колегія Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції (далі – Колегія) у складі В. Хардікова (головуючого на засіданні), А. Лещенка, О. Лук'янчикова, М. Супліченко, В. Черниша (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Хричова Андрія Вікторовича (далі – Хричов А.В.), Єрмоленко Олени Валентинівни (далі – Єрмоленко О.В.) (далі разом – скажники) від 30.07.2020, зареєстровану в Міністерстві юстиції України 20.08.2020 за № КО-23358 (далі – скарга),

на рішення від 18.03.2020 № 51674231 (далі – оскаржуване рішення¹), від 23.03.2020 № 51735735 (далі – оскаржуване рішення²) (далі разом – оскаржувані рішення), прийняті державним реєстратором Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник Оксаною Михайлівною (далі – державний реєстратор Топольник О.М.), щодо квартири № 155, розташованої за адресою: Автономна Республіка Крим, м. Ялта, смт Гурзуф, вул. Будівельників, буд. 3 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 308031601119) (далі – квартира),

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Хричова Андрія Вікторовича, Єрмоленко Олени Валентинівни від 30.07.2020 задовольнити частково.

2. Скасувати рішення 18.03.2020 № 51674231, прийняте державним реєстратором Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник Оксаною Михайлівною в частині припинення права власності № 4897576, від 23.03.2020 № 51735735, прийняте державним реєстратором Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник Оксаною Михайлівною в частині внесення змін до розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № 308031601119 та внесення змін до запису про право власності № 4897476.

3. Анулювати доступ державному реєстратору Голованівської селищної ради Кіровоградської області Топольник Оксані Михайлівні до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

4. В іншій частині вимог відмовити.

Мотиви рішення у стислому викладенні (#Мін'юстПростоюМовою)

1. На підставі оскаржуваних рішень¹⁻² державним реєстратором Топольник О.М., зокрема внесено зміни до записів у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), припинено запис про право власності Єрмоленко О.В., змінено суб'єкта права Хричова А.В. на Приватне акціонерне товариство «ІНКОТРАНС» (далі – ПАТ «ІНКОТРАНС»), змінено розмір частки права спільної часткової власності з 1/2 на 1.

2. Скажники зазначають, що всі дії щодо внесення змін до розділу, відкритого на квартиру, що належить скажникам на праві власності, вчинені за відсутності законних підстав, без дотримання вимог законодавства, порушують їх права, а тому підлягають скасуванню.

3. Законодавство зобов'язує державного реєстратора дотримуватися порядку державної реєстрації та ведення державного реєстру прав, в тому числі перевіряти 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.

4. З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що під час проведення реєстраційних дій державним реєстратором було порушено вимоги законодавства, оскільки відповідно до законодавства державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

5. Таким чином, оскаржувані рішення¹⁻² прийняті державним реєстратором Топольник О.М. в частині внесення змін до розділу Державного реєстру прав № 308031601119, та припинення запису про право власності № 4897576 Єрмоленко О.В., а також а частині виправлення запису про право власності № 4897474 з Хричова А.В. на ПАТ «ІНКОТРАНС» є незаконними та підлягають скасуванню.

6. При цьому, скарга підлягає частковому задоволенню, оскільки на підставі оскаржуваних рішень також були проведені реєстраційні дії щодо інших об'єктів нерухомого майна власниками чи користувачами яких скажники не є.

7. Зважаючи на порушення вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав, допущені державним реєстратором Топольник О.М., Колегією вбачаються достатні підстави для анулювання йому доступу до Державного реєстру прав.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні (#Мін'юстОфіційно)

1. На підставі оскаржуваних рішень державним реєстратором Топольник О.М., зокрема внесено зміни до записів в Державному реєстрі прав, припинено запис про право власності Єрмоленко О.В., змінено суб'єкта права Хричова А.В. на Приватне акціонерне товариство «ІНКОТРАНС», змінено розмір частки права спільної часткової власності з ½ на 1.

2. Скажники зазначають, що всі дії щодо внесення змін до розділу, відкритого на квартиру, що належить скажникам на праві власності проведені державним реєстратором Топольник О.М., вчинені за відсутністю законних підстав, без дотримання вимог законодавства, порушують їх права, а тому підлягають скасуванню.

3. Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) визначена Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 15.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127).

Так, державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса, крім випадків, передбачених Порядком № 1127. При цьому, заявник подає оригінали документів, необхідних для відповідної реєстрації, та документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

4. Відповідно до пункту 5 Порядку № 1127 державний реєстратор, уповноважена особа за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та реєструє заяву в базі даних заяв, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) проставляє власний підпис.

5. Також, відповідно до пункту 50 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 зміни до записів Державного реєстру прав вносяться у випадках, передбачених законом, у тому числі в разі виникнення необхідності внесення додаткових відомостей до наявних записів Державного реєстру прав, що не пов'язані з набуттям, зміною чи припиненням речових прав на нерухоме майно, їх обтяжень, зокрема проставлення відмітки про погашення запису в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державному реєстрі іпотек.

6. Як вбачається з відомостей Державного реєстру прав, державним реєстратором Топольник О.М., зокрема внесено зміни до розділу Державного реєстру прав № 308031601119, відкритого на квартиру, яка належить скажникам на праві спільної часткової власності, змінено цільове призначення об'єкта нерухомого майна з квартири на нежитлове приміщення, змінено адресу об'єкта нерухомого майна з Автономна Республіка Крим, м. Ялта, смт Гурзуф, вул. Будівельників, буд. 3 на Автономна Республіка Крим, м. Сімферополь, вул. Монтажна, буд. 12, змінено площу з «загальна площа 74.9 кв. м, житлова

площа 70.1 кв. м» на «загальна площа 9618.9 кв. м», додано опис майна – нежитлова будівля складається з: складу літ. «П», навісу літ. «п», естакади, припинено запис про право власності № 4897576 Єрмоленко О.В., змінено суб'єкта права власності № 4897476 Хричова А.В. на ПАТ «ІНКОТРАНС», змінено розмір частки права спільної часткової власності з $\frac{1}{2}$ на 1. При цьому, для внесення змін до записів Державного реєстру прав було використано рішення, які прийняті в результаті розгляду заяв про державну реєстрацію права власності щодо об'єктів нерухомого майна, відмінних від квартири, розташованої за адресою: Автономна Республіка Крим, м. Ялта, смт Гурзуф, вул. Будівельників, буд. 3.

Так, оскаржуваним рішенням¹ прийнятим за результатом розгляду заяви від 23.03.2020 № 39065947 щодо виправлення технічної помилки в кадастровому номері земельної ділянки з вини державного реєстратора в записі про інше речове право № 8202499, державним реєстратором Топольник О.М. було внесено зміни до записів до розділу Державного реєстру прав № 308031601119 та до запису про право власності № 4897476.

7. Також, оскаржуваним рішенням² прийнятим за результатом розгляду заяви від 12.03.2020 № 38931275 щодо державної реєстрації права власності на земельну ділянку, державним реєстратором Топольник О.М. було припинено право власності № 4897576.

8. Відповідно до статті 346 Цивільного кодексу України право власності припиняється у разі: 1) відчуження власником свого майна; 2) відмови власника від права власності; 3) припинення права власності на майно, яке за законом не може належати цій особі; 4) знищення майна; 5) викупу пам'яток культурної спадщини; 6) примусового відчуження земельних ділянок приватної власності, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; 7) звернення стягнення на майно за зобов'язаннями власника; 8) реквізиції; 9) конфіскації; 10) припинення юридичної особи чи смерті власника; 11) визнання необґрунтованими активів та їх стягнення в дохід держави. Також право власності може бути припинене в інших випадках, встановлених законом.

9. Абзацом другим частини першої статті 16 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) визначено, що при прийнятті заяви у паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій. Електронні копії документів виготовляються шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав.

10. Пунктом 7 частини третьої статті 10 Закону визначено, що державний реєстратор виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав).

11. 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.

12. Пунктами 2, 4, 6 частини першої статті 24 Закону визначено, що підставами для відмови у державній реєстрації прав є, зокрема: подача заяви про державну реєстрацію прав неналежною особою, подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження; наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

13. Підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України приймає вмотивоване рішення, зокрема про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення, зокрема про скасування рішення про державну реєстрацію прав.

14. Таким чином, реєстраційні дії проведені державним реєстратором Топольник О.М. на підставі оскаржуваних рішень в частині внесення змін до розділу Державного реєстру прав № 308031601119, припинення запису про права власності № 4897576, виправлення запису про право власності № 4897476 виконані з порушенням статей 3, 10, 16, 18, 24 Закону, статті 346 Цивільного кодексу України, пункту 50 Порядку № 1141 та підлягають скасуванню.

15. Колегія зазначає, що державного реєстратора Топольник О.М. було повідомлено про час і місце засідання Колегії належним чином в тому числі засобом оприлюднення відповідного оголошення на офіційному сайті Міністерства юстиції України, а також складено телефонограму на підтвердження факту її своєчасного повідомлення засобами телефонного зв'язку.

16. Проте будучи належним чином повідомленою у призначені час та дату суб'єкт оскарження на розгляд не з'явилася, своє право на участь у колегіальному розгляді не реалізувала, пояснень щодо суті вимог скарги не надала.

17. Крім того, реалізуючи свої повноваження у сфері державної реєстрації прав, згідно з пунктом 2 частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги, Міністерство юстиції України приймає мотивоване рішення про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення, зокрема про тимчасове блокування, анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав.

18. Зважаючи на встановлений факт порушення й оцінюючи його ступінь та характер, Міністерство юстиції виходить із того, що застосування до державного реєстратора заходів реагування у вигляді тимчасового блокування або анулювання 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.

19. Водночас згідно із статтею 41 Конституції України, статтею 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та норм Цивільного кодексу України, право власності є непорушним, а враховуючи те, що державна реєстрація права власності є гарантією непорушності цього права, то умисне або недбале здійснення державним реєстратором своїх повноважень, що має наслідком порушення конституційних прав громадян або прав інших суб'єктів цивільно-правових відносин, беззастережно потребує вжиття відповідних заходів реагування

20. Відтак, встановлення факту здійснення державним реєстратором Топольник О.М. неправомірних реєстраційних дій на підставі оскаржуваних рішень щодо внесення безпідставних змін до Державного реєстру прав, з урахуванням їх характеру та наслідків, які фактично призвели до порушення права власності скаржників, і є підставою для застосування відповідних заходів реагування у вигляді анулювання доступу державному реєстратору Топольник О.М. до Державного реєстру прав.

8. Таким чином, скарга підлягає частковому задоволенню, оскільки на підставі оскаржуваних рішень також були проведені реєстраційні дії щодо інших об'єктів нерухомого майна власниками чи користувачами яких скаржники не є.

Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Головуючий на засіданні В. Хардіков	А. Лещенко	О. Лук'янчиков
М. Супліченко	Секретар Колегії В. Черниш	

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ

Заступник начальника відділу організації документообігу
Управління забезпечення та документообігу

Т. Ходаковська