



## МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

### НАКАЗ

від \_\_\_\_\_

Київ

№ \_\_\_\_\_

#### Про задоволення скарги

Відповідно до частини третьої статті 26, 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 Товариства з обмеженою відповідальністю «Сокіл 2015» від 29.09.2020 задовольнити частково.
2. Скасувати рішення про скасування від 17.09.2020 № 54119219, від 18.09.2020 № 54141452, прийняті державним реєстратором Бахмутської районної державної адміністрації Донецької області Чинник Юлією Ігорівною.
3. Анулювати доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору Бахмутської районної державної адміністрації Донецької області Чинник Юлії Ігорівни.
4. Виконання пункту 2 наказу покласти на Офіс протидії рейдерству.
5. Виконання пункту 3 наказу покласти на Державне підприємство «Національні інформаційні системи».
6. У задоволенні інших вимог відмовити.

Підстава: висновок Південної регіональної Колегії Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції від 16.06.2021 за результатами розгляду скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «Сокіл 2015» від 29.09.2020, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України від 01.10.2020 за № 29020-33-20.

Міністр

Денис МАЛЮСЬКА

Сертифікат: 12A1C72050EC685404000000CA59050094550D00



Дійсний з: 18.09.2019 15:38:13  
Дійсний до: 18.09.2021 15:38:13  
Підписувач: Малюська Денис Леонтійович  
Мітка часу: 15.07.2021 09:02:42

Міністерство юстиції України  
від 15.07.2021 № 2522/5





## ВИСНОВОК

Південної регіональної Колегії Міністерства юстиції України з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції

м. Миколаїв

16.06.2021

Південна регіональна 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 А. Буряченка (головуючого на засіданні), І. Бестаєва, М. Смирнові, О. Павлюк, А. Воробйової, Н. Тарасенко, В. Ковальчук, В. Сєбова (секретаря Колегії).

розглянувши скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Сокіл 2015» (далі – скаржник) від 29.09.2020, зареєстровану в Міністерстві юстиції України № 29020-33-20 від 01.10.2020 (далі – скарга),

на рішення про скасування №54119219 від 17.09.2020, прийняте державним реєстратором Бахмутської районної державної адміністрації Донецької області Чинник Юлією Ігорівною (далі – державний реєстратор Чинник Ю.І.),

на рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 54141452 від 18.09.2020 (далі – оскаржувані рішення), державним реєстратором Чинник Ю.І. щодо нежитлових приміщень підвалу № 1-12; 16, 16а, 17-20; 1-го поверху №1 в літ. «А-3», розташовані за адресою: Харківська область, м. Харків, Конституції майдан, будинок 14 (далі – об'єкт нерухомого майна);

з вимогою скасувати зазначені рішення; вирішити питання про притягнення до дисциплінарної відповідальності державного реєстратора Чинник Ю.І., про анулювання доступу державного реєстратора Чинник Ю.І. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, провести перевірку нотаріальної діяльності приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Литвинової Н.М. щодо посвідчення нею договору № GL48N718070\_I\_5 про відступлення прав вимоги від 23.07.2020.

### РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Сокіл 2015» від 29.09.2020 задовольнити частково.

2. Скасувати рішення від 17.09.2020 № 53704071, від 18.09.2020 № 54141452 прийняті державним реєстратором Бахмутської районної державної адміністрації Донецької області Чинник Юлією Ігорівною.

3. Анулювати доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору Бахмутської районної державної адміністрації Донецької області Чинник Юлії Ігорівни.

4. В іншій частині вимог відмовити.

### Мотиви рішення у стислому викладенні (#Мін'юстПростоюМовою)

1. Скаржник у скарзі вказує, що з 2015 року є власником об'єкта нерухомого майна, що знаходиться в іпотечі з 2017 року.

2. На підставі оскаржуваних у скарзі рішень в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) державним реєстратором Чинник Ю.І. здійснено скасування припинення іпотеки 2007 року та здійснено перенесення поновленої іпотеки до розділу об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі прав.

3. Скаржник вважає оскаржувані рішення незаконними та такими, що порушують його права через те, що зазначені іпотечні записи не стосуються скаржника, що є власником об'єкта нерухомого майна.

4. З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що державним реєстратором Чинник Ю.І. під час проведення

Міністерство юстиції України  
від 15.07.2021 № 2522/5





законодавства у сфері державної реєстрації прав, оскільки ним не було встановлено наявності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами та були відсутні підстави для вчинення таких дій.

5. Оскільки оскаржувані рішення прийняті з порушенням вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав вони підлягають скасуванню.

6. Зважаючи на характер порушень, допущених державним реєстратором Чинник Ю.І. вбачаються достатні підстави для анулювання йому доступу до Державного реєстру прав.

### **Мотиви рішення у розгорнутому викладенні (#Мін'юстОфіційно)**

1. Зі змісту скарги вбачається, що 27.11.2015 скаржником набуто право власності на об'єкт нерухомого майна.

2. На підставі договору іпотеки, 16.06.2017 об'єкт нерухомого майна передано в іпотеку Чикалові Ганні Романівні (номер запису про іпотеку 20943463).

3. В подальшому, державним реєстратором Чинник Ю.І. 17.09.2020 здійснено скасування припинення іпотеки (номер запису про іпотеку в спеціальному розділі 11613813) та 18.09.2020 здійснено перенесення поновленого запису про іпотеку (номер запису про іпотеку 38255122) до розділу вищевказаного об'єкта нерухомого майна в Державному реєстрі прав.

5. Згідно з відомостями Державного реєстру прав що між Мкртчяном Хачатуром Артушевичем, як власником об'єкта нерухомого майна, та ВІДКРИТИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ «КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК «НАДРА» (далі – ВАТ «КБ «НАДРА»)) 30.03.2007 укладено договір іпотеки.

7. На підставі заяви ВАТ «КБ «НАДРА» 15.10.2015 іпотеку припинено.

8. Далі 19.10.2015 Бойко Анатолій Іванович придбав об'єкт нерухомого майна та 27.11.2015 скаржник набув право власності.

9. Відповідно до відомостей Державного реєстру прав державним реєстратором Чинник Ю.І. 17.09.2020 прийнято оскаржуване рішення про скасування припинення іпотеки на підставі клопотання ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ДНІПРОФІНАНСГРУП» (далі – ТОВ «ФК «ДНІПРОФІНАНСГРУП»).

10. Абзацами 1-2 частини третьої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачено, що відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню.

11. У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, 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 чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.

12. Таким чином, державним реєстратором Чинник Ю.І. прийнято рішення про скасування на підставі клопотання за відсутності відповідного судового рішення.

13. Пунктом 2 частини третьої статті 10 Закону передбачено, що 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.

14. Крім того, вимогами абзацу першого пункту 12 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.23.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127), встановлено, що розгляд заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, здійснюється державним реєстратором, який встановлює черговість розгляду заяв, що зареєстровані в базі даних заяв на таке майно, відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами та їх



обтяженнями, а також наявність підстав для проведення державної реєстрації прав, зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав.

15. Частиною другою статті 24 Закону визначено, що за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав. Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

16. Згідно з пунктом 4 частини першої статті 24 Закону у державній реєстрації прав має бути відмовлено подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

17. Таким чином, державний реєстратор Чинник Ю.І. не мала підстав для державної реєстрації скасування припиненої в 2015 році іпотеки.

18. Державним реєстратором Чинник Ю.І. 18.09.2020 прийнято оскаржуване рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, а саме, (перенесення) іпотеки на підставі договору про відступлення прав вимоги, посвідченого 23.07.2020 приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Литвиною Н.М. та додатку до нього.

19. Крім того, державним реєстратором Чинник Ю.І. не встановлено черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв та не здійснено 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.

20. Відповідно до поданого договору ПАТ «КБ «НАДРА» відступає ТОВ «ФК «ДНІПРОФІНАНСГРУП» права вимоги до позичальників, іпотекодавців, заставодаців та поручителів.

21. При цьому, електронні копії додатків до договору не містять відомостей щодо Мкртчяна Х.А. та не дають змоги ідентифікувати об'єкт нерухомого майна.

22. Пунктом четвертим частини першої статті 4 Закону встановлено, що державній реєстрації прав підлягають обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, зокрема, але не виключно іпотека.

23. Пунктами 1, 5 частини другої статті 24 встановлено, що державна реєстрація обтяження проводиться на підставі, зокрема, судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили та договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дубліката.

24. Частиною першою статті 18 Закону визначено, що проведення державної реєстрації прав включає в себе 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.

25. Згідно з пунктами 4, 5 частини першої статті 24 Закону у державній реєстрації прав має бути відмовлено у разі, коли подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження; наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

26. Таким чином, державний реєстратор Чинник Ю.І. порушив порядок державної реєстрації прав, не встановив наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

27. Крім того, на момент вчинення державної реєстрації обтяження, а саме, (перенесення) іпотеки наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

28. Відповідно до підпункту «а» пункту 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 скасування рішення про державну реєстрацію прав.



29. Таким чином, оскаржувані рішення підлягають скасуванню, оскільки вони прийняті державним реєстратором Чинник Ю.І. з порушенням вимог статей 4, 10, 18, 24, 26 Закону та Порядку № 1127.

30. 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.

31. 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.

32. Відтак встановлення факту прийняття державним реєстратором Чинник Ю.І. неправомірного рішення, з урахуванням його характеру та наслідків, яке фактично призвело до порушення права власності скаржника і є підставою для застосування відповідного заходу реагування у вигляді анулювання доступу державного реєстратора Чинник Ю.І. до Державного реєстру прав.

33. Крім того, скаржник просить провести перевірку діяльності приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Литвинової Н.М. щодо посвідчення нею 23.07.2020 договору про відступлення прав вимоги.


34. Статтею 50 Закону України «Про нотаріат» передбачено, що нотаріальна дія або відмова у її вчиненні оскаржуються до суду. Право на оскарження нотаріальної дії або відмови у її вчиненні має особа, прав та інтересів якої стосуються такі дії.


35. При цьому, компетенція Міністерства юстиції України щодо визнання недійсним правочинів або скасування нотаріальних дій, на підставі яких прийнято оскаржуване рішення, законодавством не визначено.

#### Результат голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».


#### Підписи членів Колегії:

Головуючий на засіданні А. Буряченко підписано КЕП	І. Бестаєв переведено на іншу посаду	М. Смирнова підписано КЕП
О.Павлюк підписано КЕП	А. Воробйова підписано КЕП	 43315529 - ПІВДЕННЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ (М. ОДЕСА) №10364/08.2-06 від 18.06.2021 КЕП (Підписання): Буряченко А. М. 18.06.2021 15:44 58E2D9E7F900307B0400 00004A643100E6339100
В. Ковальчук підписано КЕП	Секретар Колегії В. Себов підписано КЕП	


 43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ  
(М. ОДЕСА)  
№10364/08.2-06 від  
18.06.2021  
КЕП (Підписання): Себов В.  
К. 18.06.2021 15:39  
58E2D9E7F900307B0400  
00007AA531007EA19200

 43315529 - Південне МРУ  
Міністерства юстиції (м.  
Одеса)  
№10364/08.2-06 від  
18.06.2021  
КЕП (Підписання): Смирнова  
М. Д. 18.06.2021 15:34  
58E2D9E7F900307B0400  
0000E0E13000A3A49400

 43315529 - Південне МРУ  
Міністерства юстиції (м.  
Одеса)  
№10364/08.2-06 від  
18.06.2021  
КЕП (Підписання): Павлюк О.  
О. 18.06.2021 15:34  
58E2D9E7F900307B0400  
0000E0E1300008F28D00

 - ФІЗИЧНА ОСОБА  
№10364/08.2-06 від  
18.06.2021  
КЕП (Підписання): ТАРАСЕНКО  
Н. І. 18.06.2021 15:29  
2B6C7DF9A3891DA10400  
000035EB2100B51CAC01

 43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ  
(М. ОДЕСА)  
№10364/08.2-06 від  
18.06.2021  
КЕП (Підписання): Воробйова  
А. О. 18.06.2021 15:29  
58E2D9E7F900307B0400  
0000CA03100DC8A9200

 43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ  
(М. ОДЕСА)  
№10364/08.2-06 від  
18.06.2021  
КЕП (Підписання): Ковальчук  
В. М. 18.06.2021 15:28  
58E2D9E7F900307B0400  
0000DD9F31000C869200