



МІН'ЮСТ
ПІВДЕННЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ОДЕСА)

Н А К А З

Дніпро

№ _____

Про задоволення скарги

Відповідно до абзацу другою частини шостої, пунктів 1 та 3 частини сьомої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

НАКАЗУЮ:

1. Задовольнити скаргу Царика Ігоря Михайловича від 13.08.2024, зареєстровану в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 22.08.2024 за вх. № Ц-5975-06.

2. Визнати прийнятим з порушенням ст.ст. 3, 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 74443572 від 06.08.2024 державного реєстратора Херсонської міської ради Остренко Олени Олександрівни.

3. Зобов'язати державного реєстратора Херсонської міської ради Остренко Олену Олександрівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 62270091 від 01.08.2024 у строк в п'ять календарних днів з дати отримання копії рішення Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) за результатом розгляду скарги Царика Ігоря Михайловича від 13.08.2024.

4. Повідомити про результати розгляду скарги заінтересованих осіб.

5. Виконання пунктів 2 та 4 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 Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса).

6. Контроль за виконанням наказу покласти на начальника Управління державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса).

Підстава: висновок Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) від 12.09.2024 за результатами розгляду скарги Царика Ігоря Михайловича, зареєстрованої в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 22.08.2024 за вх. № Ц-5975-06.

Начальник

Тимофій ДУДІН



УВ
Південне міжрегіональне управління Міністерства
юстиції (м. Одеса)
№1815/13.4-06 від 13.09.2024
КЕП: Дудін Т. М. 13.09.2024 15:38
0ED39C

ВИСНОВОК
КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ НА РІШЕННЯ, ДІЇ АБО БЕЗДІЯЛЬНІСТЬ
ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА, СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ПІВДЕННОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ (М. ОДЕСА)

м. Дніпро

12.09.2024

Колегія з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) (далі – Колегія) у складі: К. Селіванової (головуючої на засіданні), А. Булави, Л. Гаценко, Н. Мазур, Ю. Мельниченка, Р. Русакова, А. Литвин (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Царика Ігоря Михайловича (далі – Скаржник) від 13.08.2024, яка зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 22.08.2024 за вх. № Ц-5975-06 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 74443572 від 06.08.2024 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Херсонської міської ради Остренко Оленою Олександрівною (далі – Державний реєстратор),

з вимогою перевірити правомірність та скасувати оскаржуване рішення.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Царика Ігоря Михайловича від 13.08.2024, яка зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 22.08.2024 за вх. № Ц-5975-06, задовольнити.

2. Визнати прийнятим з порушенням ст.ст. 3, 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 74443572 від 06.08.2024, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Херсонської міської ради Остренко Оленою Олександрівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Херсонської міської ради Остренко Олену Олександрівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 62270091 від 01.08.2024 у строк в п'ять календарних днів з дня отримання копії наказу Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) за результатом розгляду скарги Царика І.М.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Рішення про відмову у державній реєстрації було прийнято Державним реєстратором у зв'язку із тим, що відповідно до ст. 227 Цивільного кодексу Української РСР договір купівлі-продажу жилого будинку повинен бути

нотаріально посвідчений, якщо хоча б однією із сторін є громадянин, а поданий до заяви Скаржником договір купівлі-продажу не посвідчений нотаріально.

2. Колегією встановлено, що в Реєстрі прав власності на нерухоме майно зареєстровано 112/175 часток у праві власності на будинок 27 по вулиці 30 Східна в місті Херсон Херсонської області за Царіком Ігорем Михайловичем на підставі договору купівлі-продажу, зареєстрованого на товарній біржі «Ізумруд» 14.08.1997 за реєстровим № 2158.

3. Відповідно до ст. 12 Закону будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

4. Згідно зі ст. 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними, якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

5. Міністерство юстиції України в своєму листі від 25.12.2023 № 171014/Б-41627/8.4.4 про надання роз'яснень питань, що стосуються неоднозначного трактування норм ЦК УРСР та Закону України «Про товарні біржі», зазначає, що стосовно права власності, державну реєстрацію якого проведено до 01.01.2013, Закон передбачає презумпцію достовірності, якщо інше не встановлено у судовому порядку.

6. Отже, оскаржуване рішення прийнято із порушенням Закону, у зв'язку із чим скарга підлягає задоволенню.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 74443572 від 06.08.2024, прийняте Державним реєстратором за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 62270091 від 01.08.2024 (далі – заява).

Із оскаржуваним рішенням Скаржник не погоджується, просить перевірити правомірність та скасувати його.

2. Оглядом відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) Колегією встановлено, що 01.08.2024 в базі даних заяв сформовано та зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 62270091, подану Царіком Ігорем Михайловичем для державної реєстрації набуття права власності на житловий будинок 27 по вулиці 30 Східна в місті Херсон Херсонської області.

До вказаної заяви долучено скановані копії наступних документів:

- договір купівлі-продажу, зареєстрований на товарній біржі «Ізумруд» 14.08.1997 за реєстровим № 2158 (далі – договір купівлі-продажу);

- довідку Комунального підприємства «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради від 31.07.2024 за вих. № 2423.

3. За результатом розгляду заяви № 62270091 від 01.08.2024 Державним реєстратором прийнято оскаржуване рішення на підставі того, що подані

документи не відповідають вимогам законодавства. Оскаржуване рішення Державний реєстратор обґрунтовує тими обставинами, що відповідно до ст. 227 Цивільного кодексу Української РСР договір купівлі-продажу жилого будинку повинен бути нотаріально посвідчений, якщо хоча б однією із сторін є громадянин.

4. Оглядом документів, доданих до заяви № 62270091 від 01.08.2024, а також сформованих Державним реєстратором під час розгляду заяви встановлено наступне.

З відомостей Державного реєстру прав, сформованих Державним реєстратором 06.08.2024 за індексним номером 389737334, встановлено, що в Реєстрі прав власності на нерухоме майно зареєстровано 112/175 часток у праві власності на будинок 27 по вулиці 30 Східна в місті Херсон Херсонської області за Царіком Ігорем Михайловичем на підставі договору купівлі-продажу, зареєстрованого на товарній біржі «Ізумруд» 14.08.1997 за реєстровим № 2158.

Предметом договору купівлі-продажу є 112/175 часток у праві власності на будинок 27 по вулиці 30 Східна в місті Херсон (далі – будинок). Договір купівлі-продажу зареєстровано на товарній біржі 14.08.1997 за реєстровим № 2158, на договорі наявний реєстровий напис Херсонського міжміського бюро технічної інвентаризації по місту Херсон про реєстрацію 112/175 часток у праві власності на зазначений будинок за Цариком І.М. 30.09.1997.

Згідно із довідкою КП «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради від 31.07.2024 за вих. № 2423 112/175 часток у праві власності на будинок належить Царик І.М. на підставі вищезазначеного договору купівлі-продажу.

Згідно зі ст. 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – це 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.

Згідно зі ст. 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними, якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Відповідно до ст. 12 Закону будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

Відомості про речові права, обтяження речових прав, що містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав, використовуються як актуальні виключно в разі, якщо відомості про право власності на відповідне нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва не внесені до Державного реєстру прав.

Міністерство юстиції України в своєму листі від 25.12.2023

№ 171014/Б-41627/8.4.4 про надання роз'яснень питань, що стосуються неоднозначного трактування норм ЦК УРСР та Закону України «Про товарні біржі», посилаючись на вищезазначені норми законодавства, зазначає, що стосовно права власності, державну реєстрацію якого проведено до 01.0.2013, Закон передбачає презумпцію достовірності, якщо інше не встановлено у судовому порядку.

Згідно зі ст. 13 Закону невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно.

Пунктом 40 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141, відомості невід'ємної архівної складової частини Державного реєстру прав використовуються державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав, зокрема, для встановлення наявності (відсутності) записів про державну реєстрацію прав, у тому числі з метою їх перенесення до Державного реєстру прав.

Таким чином, відомості невід'ємної архівної складової частини Державного реєстру прав про зареєстровані 112/175 часток у праві власності на будинок за Царіком Ігорем Михайловичем на підставі договору купівлі-продажу підлягають перенесенню до Державного реєстру прав.

5. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених пунктом 10 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 розгляду скарг), за 15 днів (дата публікації оголошення 27.08.2024) до дня засідання Колегії на офіційному веб-сайті Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги.

6. Абзацом п'ятим пункту 10 Порядку розгляду скарг регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі скаржника, державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту, рішення, дія або бездіяльність яких оскаржується, а також інших заінтересованих осіб, зазначених у скарзі у сфері державної реєстрації або встановлених відповідно до відомостей реєстрів (далі – заінтересовані особи).

7. Пунктом 12 Порядку розгляду скарг передбачено, що заінтересовані особи мають право подавати письмові пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються Колегією до розгляду.

До засідання Колегії письмові пояснення від заінтересованих осіб не надходили.

8. Згідно із пунктом 13 Порядку розгляду скарг, за результатом розгляду скарги у сфері державної реєстрації колегіально колегія формує висновок про те, чи підлягає скарга у сфері державної реєстрації задоволенню (в повному обсязі чи частково (з обов'язковим зазначенням в якій частині)).

9. На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів

скарги, відомостей Державного реєстру прав, а також інших обставин, які мають значення для об’єктивного розгляду скарги, Колегія дійшла висновку, що скарга підлягає задоволенню.

Результати голосування: усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Головуюча на засіданні К. Селіванова Підписано КЕП	А. Булава Підписано КЕП	Л. Гаценко Підписано КЕП
Н. Мазур Підписано КЕП	Ю. Мельниченко Підписано КЕП	Р. Русаков Підписано КЕП
Секретар Колегії А. Литвин Підписано КЕП		

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№98376/06.7-12 від 12.09.2024
КЕП (Підписання проекту):
Мазур Н. І. 12.09.2024 14:43
3FAA9288358EC0030400
0000D4C336001BF9BA00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№98376/06.7-12 від 12.09.2024
КЕП (Підписання проекту):
Литвин А. І. 12.09.2024 13:12
3FAA9288358EC0030400
0000C7AD3500DD5CAF00

 3396712160 - ФІЗИЧНА
ОСОБА
№98376/06.7-12 від 12.09.2024
КЕП (Підписання проекту):
СЕЛІВАНОВА К. В.
12.09.2024 14:45
5E984D526F82F38F0400
00002098750140A1C804
ПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№98376/06.7-12 від 12.09.2024
КЕП (Підписання проекту):
Мельниченко Ю. А. 12.09.2024
13:36
26B2648ADD3032E10400
000083A93500E624AF00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№98376/06.7-12 від 12.09.2024
КЕП (Підписання проекту):
Русаков Р. В. 12.09.2024 13:06
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800

 2609305433 - ФІЗИЧНА
ОСОБА
№98376/06.7-12 від 12.09.2024
КЕП (Підписання проекту):
БУЛАВА А. Г. 12.09.2024 14:18
5E984D526F82F38F0400
00008B4E73017AAF4105

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№98376/06.7-12 від 12.09.2024
КЕП (Підписання проекту):
Гаценко Л. В. 12.09.2024 13:09
26B2648ADD3032E10400
000080A93500C824AF00