



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

30.12.2020

Дніпро

№

985/7

Про задоволення
скарги АТ «ВТБ БАНК»
вх. № 26940/05.7 від 30.11.2020

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 та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу АТ «ВТБ БАНК» від 28.11.2020 вих. № 2864/1-2, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 30.11.2020 за вх. № 26940/05.7, задовольнити в повному обсязі.
2. Усунути порушення, допущені державним реєстратором – приватним нотаріусом Вільнянського районного нотаріального округу Запорізької області Коробкою О.В., в частині не виконання операції з завершення відкриття розділу № 1406921923215 на об'єкт нерухомого майна.
3. Погасити запис про об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 17504064 у невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – Реєстрі прав власності на нерухоме майно.
4. Виконання пункту 2, 3 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) 21.12.2020 за результатами розгляду скарги АТ «ВТБ БАНК». вх. № 26940/05.7 від 30.11.2020.

Начальник управління

ОРИГІНАЛОМ

Головний спеціаліст
10.12.2020

Іван ЛЕГОСТАЄВ

Олена Лозова

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

м. Дніпро

21.12.2020, 11 год. 00 хв.

Колегією з розгляду скарг у сфері 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, Р. Тараєнка, Р. Корнюка, В. Гнатка, Л. Гаценко (секретаря Колегії),

Розглянувши скаргу Акціонерного товариства «ВТБ БАНК» (далі – АТ «ВТБ БАНК»), (далі – скаржник) від 28.11.2020 за вих. № 2864/1-2, що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 30.11.2020 за вх. № 26940/05.7

на бездіяльність державного реєстратора - приватного нотаріуса Вільнянського районного нотаріального округу Запорізької області (далі – державний реєстратор – приватний нотаріус) Коробки О.В., під час вчинення реєстраційних дій при відкритті розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на квартиру № 7, що розташована за адресою: Запорізька обл., Вільнянський р-н., с. Михайлівка, вул. Слободчикова, буд. 124, що полягає у не виконанні операції з завершення відкриття розділу № 1406921923215 та не погашенні запису про об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 17504064 у невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – Реєстрі прав власності на нерухоме майно,

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Акціонерного товариства «ВТБ БАНК», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 30.11.2020 за вх. № 26940/05.7, задовольнити у повному обсязі.

2. Усунути порушення, допущені державним реєстратором – приватним нотаріусом Вільнянського районного нотаріального округу Запорізької області Коробкою О.В., в частині не виконання операції з завершення відкриття розділу № 1406921923215 на об'єкт нерухомого майна.

3. Погасити запис про об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 17504064 у невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

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

Мотиви рішення у скороченому викладі.

1. Скаржник просить усунути порушення, допущені державним реєстратором – приватним нотаріусом Коробкою О.В., та завершити відкриття розділу № 1406921923215 у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), а також погасити в Реєстрі прав на нерухоме майно запис про право власності на об'єкт нерухомого майна.

2. 17.01.2007 Орендним підприємством «Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації» було зареєстровано право приватної власності Перевала А.Л. на квартиру № 7, що розташована за адресою [redacted], на підставі свідоцтва про право власності від [redacted] виданого [redacted] району області.

3. 14.11.2017 державним реєстратором – приватним нотаріусом Коробкою О.В. було зареєстровано заяву № 2519598. Заявником є Дарчук Д.В. Зазначена заява була задоволена та прийнято рішення від 14.11.2017 № 38113483 (з відкриттям розділу) про державну реєстрацію права власності на квартиру № [redacted], що розташована за адресою [redacted] обл., [redacted] р-н., с. [redacted], вул. [redacted], буд. [redacted], за публічним акціонерним товариством «ВТБ БАНК».

Відповідно до пункту 6 частини першої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), державний реєстратор під час державної реєстрації прав, серед інших зазначених у даній статті дій, здійснює відкриття розділу Державного реєстру прав.

Державним реєстратором – приватним нотаріусом Коробкою О.В. було відкрито розділ 1406921923215, проте не здійснено технічної дії щодо завершення відкриття розділу. Розділ знаходиться у процесі відкриття, що є порушенням та унеможливорює проведення реєстраційних дій.

Відповідно до частини 2 статті 26 Закону у разі допущення технічної помилки (граматичної, арифметичної чи іншої помилки) під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав державний реєстратор самостійно виправляє таку помилку, за умови що документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися. У разі якщо допущена технічна помилка, виявлена після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, така помилка виправляється державним реєстратором виключно на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку, а також у випадку, передбаченому підпунктом "в" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, - посадовою особою Міністерства юстиції України чи його територіальних органів.

4. Крім того, державним реєстратором – приватним нотаріусом Коробкою О.В. 14.11.2017 не було погашено запис про об'єкт нерухомого майна у невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру прав – Реєстрі прав власності на нерухоме майно за адресою: [redacted] обл., [redacted] р-н., с. [redacted], вул. [redacted], кв. [redacted], буд. [redacted] (реєстраційний номер 17504064).

Однак слід зазначити, що до 22.06.2018 при перенесенні за заявою власника інформації про зареєстроване за ним до 2013 року право власності на нерухоме майно до Державного реєстру прав або внаслідок вчинення правочину, коли право власності на нерухоме майно переходило до іншого власника, законодавчо не було передбачено внесення відмітки про погашення відомостей в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, а тому така відмітка не проставлялася.

5. Пунктом 45 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.11.2011 № 1141 (далі – Порядок № 1141) передбачено, що у разі державної реєстрації прав, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. в архівній складовій частині Державного реєстру прав, після внесення до Державного реєстру прав відомостей, передбачених пунктами 41, 42 та 44 цього Порядку, державний реєстратор проставляє

у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відмітку про погашення запису про об'єкт нерухомого майна, незавершеного будівництва (крім випадку, передбаченого абзацом другим цього пункту), в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державному реєстрі іпотек відмітку про погашення запису про обтяження речового права та/або запису про іпотеку.

Правила цього пункту в частині 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 застосовуються також у разі, коли така державна реєстрація вже проведена в Державному реєстрі прав без проставлення відповідної відмітки під час проведення наступних реєстраційних дій щодо відповідного об'єкта нерухомого майна за умови належної ідентифікації такого об'єкта у відповідних реєстрах або у разі відсутності необхідності проведення реєстраційних дій - за заявою про виправлення технічної помилки. Таку заяву може подати також особа, записи про яку в Реєстрі прав власності на нерухоме майно залишилися без проставлення відмітки про погашення, або її спадкоємці (правонаступники).

Враховуючи, що необхідно здійснити реєстраційну дію з завершення відкриття розділу № 1406921923215, то відповідно до пункту 45 Порядку № 1141 необхідно здійснити погашення запису у невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

Мотиви рішення у розширеному викладі

1. До Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) надійшла скарга АТ «ВТБ БАНК», що зареєстрована в Південно-Східному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Дніпро) 30.11.2020 за вх. № 26940/05.7 на бездіяльність державного реєстратора – приватного нотаріуса Коробки О.В. щодо не здійснення операції з завершення відкриття розділу № 1406921923215 та непогашення запису про об'єкт нерухомого майна у невід'ємній архівній складовій Державного реєстру прав – Реєстрі прав власності на нерухоме майно за адресою: обл., р-н., с., вул., буд. кв. (реєстраційний номер 17504064).

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), 03.12.2020 Управлінням державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) було направлено лист до відділу з питань нотаріату у Запорізькій області Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) щодо надання інформації відносно здійснення на сьогодні нотаріальної діяльності приватним нотаріусом Вільнянського районного нотаріального округу Запорізької області Коробкою О.В.

09.12.2020 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 від відділу з питань нотаріату у Запорізькій області Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) надійшла запитувана інформація.

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

17.01.2007 Орендним підприємством «Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації» було внесено запис про право власності на об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 17504064, а саме на квартиру, що розташована за адресою:

обл., р-н., с., вул., буд., кв. .
Право власності було зареєстровано за Перевалом А.Л. на підставі свідоцтва про право власності від , виданого сільською радою району: області.

4. Відповідно до відомостей Державного реєстру прав 14.11.2017 державним реєстратором – приватним нотаріусом Коробкою О.В. було зареєстровано заяву № 2519598. Заявником є Дарчук Д.В., що діє на підставі довіреності, серія і номер . виданої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Діленья Л.Р. за зазначеною заявою було прийнято рішення від 14.11.2017 № 38113483 (з відкриттям розділу) про державну реєстрацію права власності на квартиру № , що розташована за адресою обл., р-н., с., вул., буд., за публічним акціонерним товариством «ВТБ БАНК», на підставі свідоцтва про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів від виданого приватним нотаріусом Вільнянського районного нотаріального округу Запорізької області Коробкою О.В.

5. В своїй скарзі скажник зазначає, що в ході підготовки до укладання договору за результатами електронних торгів від 02.10.2020, дізнався про той факт, що розділ № 1406921923215 на даний час знаходиться у стані «розділ в процесі відкриття» та державним реєстратором – приватним нотаріусом Коробкою О.В. не здійснено технічну операцію в Державному реєстрі прав щодо завершення відкриття розділу.

Відповідно до даних Державного реєстру прав на момент розгляду Колегією даної скарги розділ № 1406921923215 знаходиться у процесі відкриття, що є порушенням з боку державного реєстратора – приватного нотаріуса.

Згідно пункту 1 частини першої статті 2 Закону визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - 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.

Відповідно до частини шостої статті 18 Закону (в редакції станом на 04.06.2017) Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;

2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;

4) перевірка документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;

5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);

6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Відповідно до пункту п'ятого частини 3 статті 10 Закону державний реєстратор відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Згідно зі статтею 13 Закону 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.

На кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна.

Згідно з пунктом 19 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127), в редакції, що діяла станом на 27.07.2017, державний реєстратор за результатом прийнятого рішення щодо державної реєстрації прав відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Відповідно до частини 2 статті 26 Закону у разі допущення технічної помилки (граматичної, арифметичної чи іншої помилки) під час внесення відомостей про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав державний реєстратор самостійно виправляє таку помилку, за умови що документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися. У разі якщо допущена технічна помилка, виявлена після отримання заявником документів за результатом розгляду заяви, така помилка виправляється державним реєстратором виключно на підставі заяви особи, відомості про речові права, обтяження речових прав якої містять таку помилку, а також у випадку, передбаченому підпунктом "в" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, - посадовою особою Міністерства юстиції України чи його територіальних органів.

6. Крім того, Колегія встановила, що 17.01.2007 Орендним підприємством «Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації» було внесено запис про право власності на об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 17504064, а саме на квартиру, що розташована за адресою: обл., р-н., с. , вул. , буд. , кв. . Право власності було зареєстровано за Перевалом А.Л. на підставі свідоцтва про право власності від , виданого , сільською радою району області.

Відповідно до відомостей Реєстру прав власності на нерухоме майно, державним реєстратором – приватним нотаріусом Коробкою О.В. не було погашено запис про

об'єкт нерухомого майна у невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру прав – Реєстрі прав власності на нерухоме майно за адресою: _____ обл., _____ р-н., с. _____ вул. _____ буд. _____, кв. _____. (реєстраційний номер 17504064).

Пунктом 1 частини третьої статті 10 Закону встановлено, що 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.

Відповідно до підпункту 2 пункту 4 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.11.2011 № 1141 (далі – Порядок № 1141 в редакції станом на 16.11.2016), ведення Державного реєстру прав передбачає, зокрема, пошук відомостей у Державному реєстрі прав.

У випадках, передбачених законодавством, державний реєстратор вносить до записів Державного реєстру прав відомості про перенесення записів про нерухоме майно, про право власності та суб'єкта цього права, про інші речові права та суб'єкта цих прав, про обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта цих прав із розділів, які закриваються, або спеціального розділу Державного реєстру прав, інформаційних систем, у яких до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства здійснювалася державна реєстрація прав (пункт 29 Порядку № 1141 в редакції станом на 16.11.2016).

Як свідчать відомості Державного реєстру прав, державний реєстратор – приватний нотаріус Коробка О.В. під час відкриття розділу № 1406921923215 перенесла відомості про реєстрацію об'єкта нерухомого майна в Реєстрі прав власності на нерухоме майно (реєстраційний номер 17504064) до Державного реєстру прав, однак не внесла відмітку про погашення запису Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Натомість, слід зазначити, що до 22.06.2018 при перенесенні за заявою власника інформації про зареєстроване за ним до 2013 року право власності на нерухоме майно до Державного реєстру прав або внаслідок вчинення правочину, коли право власності на нерухоме майно переходило до іншого власника, законодавчо не було передбачено внесення відмітки про погашення відомостей в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, а тому така відмітка не проставлялася.

Слід зазначити, що діюча на момент розгляду скарги редакція Порядку № 1141 передбачає, що у разі державної реєстрації прав, реєстрацію яких проведено до 1 січня 2013 р. в архівній складовій частині Державного реєстру прав, після внесення до Державного реєстру прав відомостей, передбачених пунктами 41, 42 та 44 цього Порядку, державний реєстратор проставляє у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державному реєстрі іпотек відмітку про погашення такого запису.

Правила цього пункту в частині 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 застосовуються також у разі, коли така державна реєстрація вже проведена в Державному реєстрі прав без проставлення відповідної відмітки під час проведення наступних реєстраційних дій щодо відповідного об'єкта нерухомого майна за умови належної ідентифікації такого об'єкта у відповідних реєстрах або у разі відсутності необхідності проведення реєстраційних дій - за заявою про внесення змін до записів Державного реєстру прав.

Таку заяву може подати також особа, записи про яку в Реєстрі прав власності на нерухоме майно залишилися без проставлення відмітки про погашення, або її спадкоємці (правонаступники) (пункт 45 Порядку № 1141).

Реєстраційна дія відповідно до пункту 9 частини 1 статті 2 Закону це- державна реєстрація прав, взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, а також інші дії, що здійснюються державним реєстратором у Державному реєстрі прав, крім надання інформації з цього реєстру.

Тобто у зв'язку з проведенням реєстраційної дії з завершення відкриття розділу № 1406921923215, необхідно погасити запис про об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 17504064 у невід'ємній архівній складовій частині Державного реєстру речових прав на нерухоме майно – Реєстрі прав власності на нерухоме майно відповідно до пункту 45 Порядку № 1141.

7. Окремо слід зазначити, що листом відділу з питань нотаріату у Запорізькій області Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) від 09.12.2020 за № 06.3-01-70/375, повідомлено, що відповідно до наказу Головного територіального управління юстиції у Запорізькій області від 31.01.2018 № 27/04 діяльність приватного нотаріуса Вільнянського районного нотаріального округу Запорізької області Коробки О.В. припинена з 01.02.2018 відповідно до вимог статті 30, 30¹ Закону України «Про нотаріат».

Пунктом 13 Порядку № 1128 визначено, що за результатом розгляду скарги у сфері державної реєстрації колегіально колегія формує висновок про те, чи встановлено наявність порушень закону у рішеннях, діях або бездіяльності державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту; чи підлягає скарга у сфері державної реєстрації задоволенню (в повному обсязі чи частково (з обов'язковим зазначенням в якій частині) шляхом прийняття Мін'юстом чи відповідним територіальним органом рішень, передбачених законом.

Відповідно до підпункту в¹ пункту 2 частини 6 статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України та його територіальні органи приймають мотивоване рішення про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення про усунення порушень, допущених державним реєстратором.

Олена ЗОЛОТОНОША

Олександр СИРИЦЯ

Яна НІКОЛЕНКО

Руслан ТАРАНЕНКО

Ростислав КОРНЮК

Вячеслав ГНАТКО

Людмила ГАЦЕНКО