



КОПІЯ

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ПІВДЕННЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ
(М. ОДЕСА)

НАКАЗ

Одеса

26.11.2020

№

594/03-09

Про відмову в задоволенні скарги
від

06.11.2020, поданої

Відповідно до пункту 1 частини шостої та пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), пункту 14 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 (зі змінами),

НАКАЗУЮ:

1. Відмовити у задоволенні скарги
06.11.2020, поданої зареєстрованої в
Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса)
10.11.2020 за № 28982/08-12, на рішення про відмову у державній реєстрації
прав та їх обтяжень від 22.10.2020 № 54723244, прийняте державним
реєстратором прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської
міської ради Панфіловою Оленою Іванівною, на підставі пункту 10 частини

восьмої статті 37 Закону, у зв'язку з тим, що державним реєстратором прийнято таке рішення відповідно до законодавства.

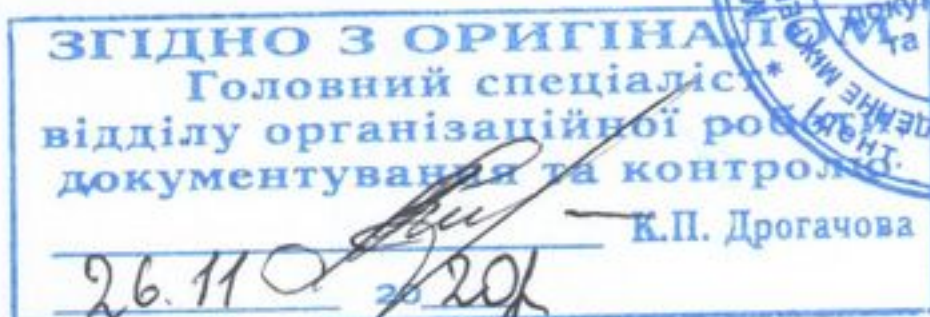
2. Повідомити скаржника про результати розгляду скарги.

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

Підстава: висновок колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації від 24.11.2020 за результатами розгляду скарги від 06.11.2020, поданої зареєстрованої в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 10.11.2020 за № 28982/08-12.

Начальник управління

Тимофій ДУДІН



ВИСНОВОК
КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ПІВДЕННОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ (М. ОДЕСА)

м. Одеса

24.11.2020 р., 10 год 00 хв - 10 год 45 хв

Колегія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) (далі – Колегія) у складі І. Бестаєва (співголова Колегії - головуючий), Д. Корсакова (співголова Колегії), В. Сєбова, О. Вегержинського, А. Козирєвої, А. Воробйової (секретар Колегії),

розглянувши скаргу

від 06.11.2020, подану

зареєстровану в Південному

міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 10.11.2020 за № 28982/08-12,

на рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 22.10.2020 № 54723244 (далі – Рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Панфіловою Оленою Іванівною (далі – державний реєстратор Панфілова О.І.),

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Відмовити у задоволенні скарги (від 06.11.2020 на Рішення, прийняте державним реєстратором Панфіловою О.І., на підставі пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), у зв'язку із тим, що Рішення державним реєстратором прийнято відповідно до законодавства.

За вказані рекомендації проголосовано одноголосно.

Мотиви рішення у скороченому викладі:

1. Відповідно до пункту 61 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127), для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки в тому числі подається засвідчена іпотекодержателем копія повідомлення про вручення рекомендованого поштового відправлення або поштового відправлення з оголошеною цінністю, яким надіслано вимогу про усунення порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору.

Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) із поданої заявником копії рекомендованого

повідомлення про вручення поштового відправлення державному реєстратору не вдалось встановити факт отримання представником іпотекодавця вимоги про усунення порушення від 21.02.2020 № 63-0005/9299 (за кредитним договором № 29 про рефінансування від 26.11.2009), оскільки у вказаному повідомленні у відомостях про отримання поштового відправлення зазначено 24.02.2020, вручено за довіреністю У зазначеному прізвищі допущено виправлення.

2. Згідно із відомостями Державного реєстру прав, комплекс будівель за адресою:

Відповідно до пункту 58 Порядку № 1127 заявником до заяви подано актуальний технічний паспорт, виготовлений 16.07.2019 КП «Бюро технічної інвентаризація» Одеської міської ради, на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою: , загальною площею який в цілому

Отже, загальна площа ОНМ збільшилась на та виключено відомості про складові: склад – літ. «Ж» та щитова – літ. «В». При цьому, у поданих заявником документах відсутні будь-які відомості, що спростовують вказані розбіжності.

3. Відповідно до пунктів 3 та 5 частини першої статті 24 Закону підставою для відмови в державній реєстрації є подача для державної реєстрації документів, які не відповідають вимогам Закону, а також наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

4. Державним реєстратором Панфіловою О.І. Рішення прийнято відповідно до законодавства.

Мотиви рішення у розширеному викладі:

1. 26.08.2020 представник як іпотекодержатель, звернувся до Юридичного департаменту Одеської міської ради з заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень № 41122677 для проведення державної реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, а саме: комплекс будівель загальною площею розташований за адресою:

2. За результатом розгляду заяви та поданих документів, державним реєстратором Панфіловою О.І. прийнято рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень від 22.10.2020 № 54723244 на підставі пунктів 3 та 5 частини першої статті 24 Закону, у зв'язку з тим, що подані для державної реєстрації документи не відповідають вимогам Закону, а також наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

3. Згідно з відомостями Державного реєстру прав для проведення державної реєстрації права власності заявником подано наступні документи:

- довіреність, серія та номер: 3358, видавник: Приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Лазарева Л.І.;
- відомості реєстрів, серія та номер: б/н, видавник: реєстри;
- договір про зміни № 1 до іпотечного договору, серія та номер: 4134, видавник: Приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю.
- договір про зміни № 2 до іпотечного договору, серія та номер: 785, видавник: Приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю.;
- договір про зміни № 3 до іпотечного договору, серія та номер: 3486, видавник: Приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю.;
- договір про зміни № 4 до іпотечного договору, серія та номер: 1973, видавник: Приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю.;
- копія вимоги про усунення порушення, серія та номер: 63-0005/9299, видавник: Національний банк України;
- копія повідомлення про вручення рекомендованого поштового відправлення, серія та номер: 0500081170447, видавник: Укрпошта;
- лист про наявність заборгованості, серія та номер: 63-000/44918, видавник: Національний банк України;
- лист про зміни технічних характеристик об'єкта нерухомого майна, серія та номер: 63-0005/42557, видавник: Національний банк України;
- лист щодо об'єктів нерухомого майна, серія та номер: 629, видавник: АТ «ІМЕКСБАНК»;
- технічний паспорт, серія та номер: б/н, видавник: КП «Бюро технічної інвентаризації» Одеської міської ради;
- звіт про незалежну оцінку майна, серія та номер: б/н, видавник: ЗАТ «Консалтингюрсервіс»;
- рецензія та копія звіту про незалежну оцінку майна - комплексу нежитлових будівель загальною площею _____, що знаходяться за адресою: _____, і є власністю _____, серія та номер: б/н, видавник: ГО «Всеукраїнська спілка оцінювачів землі»;
- іпотечний договір з майновим поручителем, серія та номер: 3540, видавник: Приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу Чужовська Н.Ю.

4. Відповідно до пунктів 1, 2 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; 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.

Абзацом першим пункту 12 Порядку № 1127, визначено, 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.

Частиною 8 статті 18 Закону визначено, що державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

Пунктом 40 Порядку № 1127 передбачено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом, іншими законами України та цим Порядком.

5. Відповідно до пункту 61 Порядку № 1127 для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки в тому числі подається засвідчена іпотекодержателем копія повідомлення про вручення рекомендованого поштового відправлення або поштового відправлення з оголошеною цінністю, яким надіслано вимогу про усунення порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору.

6. Пунктом 96 Правил надання послуг поштового зв'язку, затверджених постановою Кабінету Міністрів України 05.03.2009 № 207, визначено, що зареєстровані поштові відправлення (крім рекомендованих), адресовані юридичним особам, видаються їх представникам, уповноваженим на одержання пошти, в об'єкті поштового зв'язку на підставі довіреності, оформленої в установленому порядку. Копія довіреності, засвідчена в установленому порядку, зберігається в об'єкті поштового зв'язку.

Представником Національного банку України за довіреністю зазначено, що у відповідності до вимог законодавства Національним банком України було направлено іпотекодавцю рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення з відміткою «Вручити особисто».

Слід зазначити, що формою № 119 (рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення) визначено, що «для відправлень з відміткою «Вручити особисто», «Судова повістка» особисто одержувачем або уповноваженою ним особою вчиняється підпис та зазначається прізвище».

Згідно з відомостями Державного реєстру прав із поданої заявником копії рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення державному реєстратору не виявилось можливим встановити факт отримання представником іпотекодавця вимоги про усунення порушення від 21.02.2020 № 63-0005/9299 (за кредитним договором № 29 про рефінансування від

26.11.2009), оскільки у вказаному повідомленні у відомостях про отримання поштового відправлення зазначено 24.02.2020, вручено за довіреністю У зазначеному прізвищі допущено виправлення.

7. Частиною першою статті 22 Закону визначено, що документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Не розглядаються документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст, а також оформлені з порушенням вимог законодавства.

8. Пунктом 3 частини першої статті 24 Закону визначено, що однією з підстав відмови у державній реєстрації прав є те, що подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом.

9. Згідно із відомостями Державного реєстру прав комплекс будівель за адресою: _____ загальною площею _____ кв.м. та в цілому складається з:

Відповідно до пункту 58 Порядку № 1127, заявником до заяви, подано актуальний технічний паспорт, виготовлений 16.07.2019 КП «Бюро технічної інвентаризації» Одеської міської ради, на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою:

_____ який в цілому складається з:

Отже, загальна площа ОНМ збільшилась на _____ та виключено відомості про складові: _____ При цьому, у поданих заявником документах відсутні будь-які відомості, що спростовують вказані розбіжності.

10. Пунктом 5 частини першої статті 24 Закону визначено, що однією з підстав відмови у державній реєстрації прав є те, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

11. Абзацом третім частини другої статті 24 Закону визначено, що за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

12. Державним реєстратором Панфіловою О.І. Рішення прийнято відповідно до законодавства.

13. Згідно з частиною другою статті 37 Закону територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги:

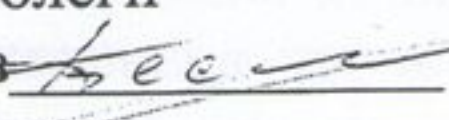
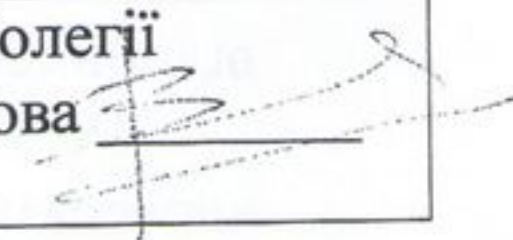
1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора;

2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

14. Пунктом першим частини шостої статті 37 Закону визначено, що за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України та його

територіальні органи зокрема приймають мотивоване рішення про відмову у задоволенні скарги.

15. Відповідно до пункту 10 частини восьмої статті 37 Закону Міністерство юстиції України та його територіальні органи відмовляють у задоволенні скарги, якщо державним реєстратором, територіальним органом Міністерства юстиції України прийнято таке рішення відповідно до законодавства.

Голова Колегії І. Бестаєв 	Співголова Колегії Д. Корсаков 	В. Себов 
О. Вегержинський 	А. Козирева 	секретар Колегії А. Воробйова 

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ
Головний спеціаліст
відділу організаційної роботи,
документування та контролю
26.11.2021  К.П. Дрогачова

