



# МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001

Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83

E-mail: [themis@minjust.gov.ua](mailto:themis@minjust.gov.ua)

<http://www.minjust.gov.ua>

Код ЄДРПОУ 00015622

Народному депутату України  
Кишкарю П.М.

№ \_\_\_\_\_  
На № \_\_\_\_\_

## Шановний Павле Миколайовичу!

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш депутатський запит від 20.06.2019 № 1338/ППП/19, отриманий від Голови Верховної Ради України Парубія А.В. листом від 21.06.2019 № 11/10-2025 (вх. № 555-2-19 від 26.06.2019), та в межах компетенції повідомляє.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України (стаття 19 Конституції України).

Міністерство юстиції України є центральним органом виконавчої влади, який діє відповідно до Конституції України, законів України та Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02.07.2014 № 228 (зі змінами).

Статтею 33 Закону України «Про нотаріат» (далі – Закон) передбачено, що Міністерство юстиції України та головні управління юстиції проводять перевірку звернень громадян у межах предмета звернення та повноважень щодо нотаріальної діяльності приватного нотаріуса, дотримання ним порядку вчинення нотаріальних дій та виконання правил нотаріального діловодства.

Перевірка викладених у депутатському запиті обставин проводилась відповідно до пункту 14 Порядку проведення перевірки організації роботи державних нотаріальних контор, державних нотаріальних архівів, організації нотаріальної діяльності приватних нотаріусів, дотримання державними і приватними нотаріусами порядку вчинення нотаріальних дій та виконання правил нотаріального діловодства, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 17.02.2014 № 357/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 17.02.2014 за № 298/25075.

Перевіркою встановлено, що 06.01.2015 за реєстровим № 2 приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу (далі – нотаріус, посвідчений між товариством з обмеженою відповідальністю Інженерний центр (далі – ТОВ в особі директора та товариством з обмеженою відповідальністю в особі директора

договір купівлі-продажу нежитлового приміщення, розташованого за адресою: м. Харків, вул. ...

27864/555-2-19/19.6.1 від  
25.07.2019



арк.1

13:44: 21

303593

поверху № 14 у нежитловій будівлі літ. «А-8», розташованій по  
загальною площею 52,7 кв.м  
(далі – об'єкт).

Об'єкт належав на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого 06.09.2010 за реєстровим № 791 приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу оригінал якого долучений до справ нотаріуса

До примірника вищевказаного договору від 2015 року, що зберігається у справах нотаріуса долучено статут (нова редакція) зареєстрований 22.10.2007 державним реєстратором виконавчого комітету Харківської міської ради (зі змінами № 2 від 22.12.2014).

Відповідно до вказаного статуту єдиним учасником на момент укладення вищевказаного договору було товариство з обмеженою відповідальністю «Будівельно-монтажне управління

На підтвердження повноважень директора до справ нотаріуса долучені протокол зборів учасників від 04.11.2013 № 1/11, а також виписка від 09.12.2014 та витяг від 26.12.2014 з Єдиного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.

До справ нотаріуса крім того, долучений протокол загальних зборів учасників від 26.12.2014 № 02/12, на яких, зокрема, розглянуті питання продажу об'єкта та надання директору повноважень на укладення договору купівлі-продажу цього об'єкта.

На підтвердження правоздатності та дієздатності до примірника договору, що зберігається у справах нотаріуса долучений статут (нова редакція), зареєстрований 22.05.2014 державним реєстратором реєстраційної служби Головного управління юстиції у місті Києві

Відповідно до вказаного статуту єдиним учасником є

На підтвердження повноважень директора до справ нотаріуса долучені: виписка від 29.05.2014 та витяг від 26.12.2014 з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, згідно з якими уповноважений на підписання договорів та вчинення дій від імені без довіреності; протокол загальних зборів учасників від 28.05.2014 № 2/05, на яких призначено на посаду директора протокол загальних зборів учасників від 26.12.2014 № 1/12, на яких розглянуті питання придбання об'єкта та надання директору повноважень на укладення відповідного договору купівлі-продажу об'єкта з правом їх підписання та визначення усіх суттєвих умов цих договорів, у тому числі і ціни, на власний розсуд.



Слід зазначити, що відповідно до пункту 7.3 вищезгаданого договору сторони підтвердили, що договір не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, тобто не є таким, що передбачено статтями 234, 235 Цивільного кодексу України.

Пунктом 2.1 вказаного договору передбачена ціна договору у гривневому еквіваленті, у тому числі ПДВ 20%, які покупець зобов'язується сплатити на розрахунковий рахунок продавця за згодою сторін до 06.06.2015.

Питання контролю за здійсненням розрахунку між сторонами за нотаріально посвідченими правочинами виходить за межі компетенції нотаріуса.

Перед посвідченням договору нотаріусом перевірена відсутність будь-яких діючих обтяжень, обмежень чи арештів відносно об'єкта та особи продавця, про що сформовані відповідні витяги.

Питання щодо правомірності вчинення нотаріальних дій та надання оцінки діям нотаріуса не належать до компетенції Міністерства юстиції України, а є виключною прерогативою суду.

Згідно зі статтею 50 Закону нотаріальна дія оскаржується до суду.

Інформація щодо оскарження вищевказаного договору купівлі-продажу об'єкта ні від нотаріуса, ні від судів не надходила.

Слід зазначити, що перевірка дотримання нотаріусом , порядку вчинення нотаріальних дій та виконання правил нотаріального діловодства під час посвідчення 06.01.2015 за реєстровими №№ 7, 12, 17, 22 зазначених у депутатському запиті договорів купівлі-продажу нерухомого майна проводилася за Вашим попереднім депутатським запитом від 07.09.2017 № 788/ППП/17, відповідь на який надана листом Міністерства юстиції України від 11.10.2017 № 39638/990-0-2-17/19 (копія додається).

Додаток: на 4 арк. в 1 прим.

З повагою

Перший заступник Міністра

Олена СУКМАНОВА





Народному депутату України  
Кишкарю П.М.

## МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

вул. Городецького, 13. м. Київ, 01001  
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83  
E-mail: themis@minjust.gov.ua  
<http://www.minjust.gov.ua>  
Код ЄДРПОУ 00015622

11.10.2017 № 39638/990-0-2-17/19  
На № 11/10-197 від 08.09.2017

Шановний Павле Миколайовичу!

Міністерство юстиції України розглянуло Ваш депутатський запит від 07.09.2017 № 788/ППП/17, надісланий листом Голови Верховної Ради України Парубія А.В. від 08.09.2017 № 11/10-197 (вх. № 990-0-2-16 від 14.09.2017), і повідомляє.

Статтями 18, 33 Закону України «Про нотаріат» (далі – Закон) передбачено, що Міністерство юстиції України та головні управління юстиції проводять перевірку звернень громадян у межах предмета звернення та повноважень щодо перевірки організації роботи державних нотаріальних контор, державних нотаріальних архівів, нотаріальної діяльності приватного нотаріуса, дотримання ним порядку вчинення нотаріальних дій та виконання правил нотаріального діловодства.

Перевіркою викладених у запиті обставин встановлено, що 06.01.2015 за реєстровим № 7 приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу (далі – нотаріус) був посвідчений між товариством з обмеженою відповідальністю Інженерний центр в особі директора та товариством з обмеженою відповідальністю (далі – ) договір купівлі-продажу нежитлових приміщень (далі – об'єкт 1) по вулиці

Вказаний об'єкт 1 належав на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого 22.06.2012 за реєстровим № 2502 приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу оригінал якого долучений до справ нотаріуса  
06.01.2015 за реєстровим № 12 нотаріусом був посвідчений між та договір купівлі-продажу нежитлових приміщень по

Вказаний об'єкт 2 належав на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого 23.12.2004 за реєстровим № 3560 приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу оригінал якого долучений до справ нотаріуса

155427

06.01.2015 за реєстровим № 17 нотаріусом . був посвідчений між договір купівлі-продажу нежитлових приміщень антресолі по вулиці і (далі – об'єкт 3).

Вказаний об'єкт 3 належав на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого 03.12.2008 за реєстровим № 5487 приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу оригінал якого долучений до справ нотаріуса ,

06.01.2015 за реєстровим № 22 нотаріусом був посвідчений між , та договір купівлі-продажу нежитлових приміщень антресолі (далі – об'єкт 4) .

Вказаний об'єкт 4 належав на підставі договору купівлі-продажу, посвідченого 07.10.2010 за реєстровим № 4459 приватним нотаріусом Харківського міського нотаріального округу оригінал якого долучений до справ приватного нотаріуса ,

Умови вищевказаних договорів є ідентичними та до них долучені однакові пакети документів, на підставі яких нотаріусом встановлені особи представників сторін та перевірена дієздатність та правоздатність сторін цих договорів.

Так, до примірників вищевказаних договорів, що зберігаються у справах нотаріуса , долучено статут (нова редакція) , зареєстрований 22.10.2007 державним реєстратором виконавчого комітету Харківської міської ради (зі змінами № 2 від 22.12.2014).

Відповідно до вказаного статуту єдиним учасником на момент укладення вищевказаних договорів було товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельно-монтажне управління

На підтвердження повноважень директора до справ нотаріуса долучені протокол зборів учасників ТОВ від 04.11.2013 № 1/11, а також виписка від 09.12.2014 та витяг від 26.12.2014 з Єдиного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.

До справ нотаріуса , крім того, долучений протокол загальних зборів учасників від 26.12.2014 № 02/12, на яких були розглянуті питання продажу об'єктів 1-4 та надання директору повноважень на укладення договорів купівлі-продажу цих об'єктів.

На підтвердження правоздатності та дієздатності до примірників вищевказаних договорів, що зберігаються у справах нотаріуса , долучений статут (нова редакція), зареєстрований 22.08.2014 державним реєстратором реєстраційної служби Головного управління юстиції у м. Києві

Відповідно до вказаного статуту єдиним учасником товариства є

На підтвердження повноважень директора до справ нотаріуса долучені: виписка від 29.05.2014 та витяг від 26.12.2014 з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, згідно якими уповноважений на підписання договорів та вчинення дій від імені без довіреності; протокол загальних зборів учасників від 28.05.2014 № 2/05, на яких призначено на посаду директора ; протокол загальних зборів учасників від 26.12.2014 № 1/12, на яких були розглянуті питання придбання об'єктів 1-4 та надання директору повноважень на укладення відповідних договорів купівлі-продажу об'єктів 1-4 з правом їх підписання та визначення усіх суттєвих умов цих договорів, у тому числі і ціни, на власний розсуд.

Слід зазначити, що відповідно до пунктів 7.3 вищезгаданих договорів сторони підтверджували, що договір не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, тобто не є таким, що передбачено статтями 234, 235 Цивільного кодексу України.

Пунктами 2.1 вказаних договорів передбачена ціна договорів у гривневому еквіваленті, у тому числі ПДВ 20%, які покупець зобов'язується сплатити на розрахунковий рахунок продавця за згодою сторін до 06.06.2015.

Перед посвідченням договорів купівлі-продажу об'єктів 1-4 нотаріусом була перевірена відсутність будь-яких діючих обтяжень, обмежень чи арештів відносно майна, що було об'єктами відчуження, та особи продавця, про що сформовані відповідні витяги.

За повідомленням Головного територіального управління юстиції у Харківській області (далі – управління юстиції) рішенням Господарського суду м. Києва від 27.06.2017 за позовом був визнаний недійсним вищевказаний договір купівлі-продажу об'єкта 1, а рішенням цього ж суду від 31.07.2017 визнаний недійсним договір купівлі-продажу об'єкта 2.

Підставами визнання цих договорів недійсними є доведення у суді ознак фіктивності цих договорів, відсутності наміру у продавця (він же позивач) на створення правових підстав – продаж майна та повідомлення про скрутне становище позивача, що обумовило укладення оспорюваних правочинів з метою уникнення звернення стягнення на майно.

Рішенням Господарського районного суду м. Києва від 27.07.2017 у задоволенні позову про визнання договору купівлі-продажу об'єкта 4 було відмовлено.

Вказаними рішеннями судів дії нотаріуса, не визнані неправомірними, а документи, що долучені до договорів купівлі-продажу об'єктів 1-4, не визнані такими, що не відповідають чинному законодавству.

Щодо твердження про недоплачені до державного бюджету ПДВ на суму 1 407 343 грн повідомляємо, що діючим законодавством, зокрема, Податковим



кодексом України на нотаріуса у даному випадку не покладено обов'язку податкового агента.

Щодо відсутності нотаріуса на своєму робочому місці управління юстиції повідомило, що вона здійснює свою нотаріальну діяльність за адресою, яка зазначена в реєстраційному посвідченні, а саме:

Скарги та заяви від інших осіб щодо відсутності нотаріуса на своєму робочому місці до управління юстиції не надходили.

Згідно з поясненнями нотаріуса питання недоставлення поштової кореспонденції пов'язані з неналежною організацією роботи поштового відділення № 105 м. Харкова. З даних фактів нотаріусом у вересні 2016 року подавались скарги на ім'я керівника відділення та до головпоштамту. Крім того, нотаріусом вхідні двері свого офісу обладнані поштовою скринькою.

Питання щодо правомірності вчинення нотаріальних дій та надання оцінки діям нотаріуса не відносяться до компетенції Міністерства юстиції України.

Згідно зі статтею 50 Закону нотаріальна дія оскаржується до суду.

З повагою

Перший заступник Міністра

Наталія СЕВОСТЬЯНОВА