



**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

22.04.2016 № 13982/342-0-2-16/13

На № 11/10-710 від 18.03.2016

*Про результати розгляду
депутатського запиту*

Народному депутату України

Домбровському О.Г.

Шановний Олександре Георгійовичу!

Міністерство юстиції України в межах компетенції розглянуло Ваш депутатський запит від 17.03.2016 № 8-472, оголошений на засіданні Верховної Ради України 18.03.2016 (вх. № 342-0-2-16 від 24.03.2016), і повідомляє.

Для належного розгляду запиту 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, зареєстрованим у Мін'юсті 17.02.2014 за № 298/25075, за дорученням Міністерства юстиції Головним територіальним управлінням юстиції у м. Києві витребувано письмові пояснення приватних нотаріусів Київського міського нотаріального округу

(далі – приватний нотаріус

(далі – приватний нотаріус

та копії документів, що стосуються фактів, викладених у запиті.

Проведеною перевіркою встановлено, що 25.09.2015 до приватного нотаріуса звернулася представник товариства з обмеженою відповідальністю «Факторингова компанія «ВЕКТОР ПЛЮС» (далі – ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС»)) із заявою про реєстрацію права власності згідно зі статтею 37 Закону України «Про іпотеку» (далі – Закон) на квартиру, що розташована за адресою:

627455 яка була предметом договору іпотеки від 03.10.2008 за реєстровим № 4554, посвідченого приватним нотаріусом Вінницького міського нотаріального округу укладеного між Відкритим акціонерним товариством «Сведбанк» (далі – ВАТ «Сведбанк»)) та

та вилучення запису про іпотеку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

За вказаним договором іпотеки забезпечувалося виконання зобов'язання за кредитним договором від 03.10.2008 № 0101/1008/88-239, укладеним між ВАТ «Сведбанк» та

Для внесення запису приватному нотаріусу серед іншого, подано вказаний договір іпотеки, договір про відступлення прав за іпотечними договорами від 28.11.2012 за реєстровим № 6970, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу укладений між публічним акціонерним товариством «Сведбанк» (далі – ПАТ «Сведбанк»), яке виступає правонаступником ВАТ «Сведбанк» та ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС», згідно з яким усі права вимоги, у тому числі виконання як боржником зобов'язань, які виникли на підставі вказаного договору іпотеки та кредитного договору, були передані ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС», та договір факторингу № 15, укладений 28.11.2012 між ПАТ «Сведбанк» та ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС».

Згідно з пунктом 46 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868 (далі – Порядок), який діяв на момент здійснення реєстраційних дій, для проведення державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, заявник, крім документа, що підтверджує виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно, подає завірену в установленому порядку копію письмової вимоги про усунення порушень, надіслану іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця, в якій зазначаються стислий зміст порушеного зобов'язання, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менш як 30-денний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання такої вимоги, та документ, що підтверджує завершення 30-денного строку з моменту отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя у разі, коли більш тривалий строк не зазначений у письмовій вимозі, надісланої іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця.

З матеріалів перевірки вбачається, що повідомлення ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС» про намір звернути стягнення на предмет іпотеки передано 15.07.2015, що підтверджується свідоцтвом про передачу заяви від 21.09.2015 за реєстровим № 888, виданим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу відповідно до вимог статті 84 Закону України «Про нотаріат» та пункту 4 глави 20 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, зареєстрованим у Мін'юсті 22.02.2012 за № 282/20595 (далі – Порядок вчинення нотаріальних дій).

Відповідно до статті 17 Закону однією з підстав припинення іпотеки є набуття іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки.

Статтею 37 Закону передбачено, що іпотекодержатель може задовольнити забезпечену іпотекою вимогу шляхом набуття права власності на предмет іпотеки. Правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, яке є предметом іпотеки, є договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими підставами та передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

Як вбачається з підпункту 12.3.1 пункту 12 вищевказаного договору іпотеки: «задоволення вимог здійснюється шляхом передачі Іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання Основного зобов'язання у порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку» у випадку задоволення вимог Іпотекодержателя шляхом використання процедури, передбаченої у цьому пункті 12.3 договору. Договір про задоволення вимог Іпотекодержателя, укладений шляхом здійснення цього застереження, є підставою для реєстрації права власності Іпотекодержателя на предмет іпотеки.».

25.09.2015 на підставі поданої представником ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС» заяви приватним нотаріусом як державним реєстратором проведено державну реєстрацію припинення іпотеки та прийнято рішення про державну реєстрацію права власності на квартиру, що розташована за адресою: за ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС».

Відповідно до пункту 71 Порядку державна реєстрація припинення обтяження нерухомого майна іпотекою проводиться нотаріусом одночасно із зняттям ним заборони, накладеної під час посвідчення договору іпотеки.

З копій документів, наданих приватним нотаріусом вбачається, що 25.09.2015 до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно внесено відомості про зняття заборони відчуження вказаного нерухомого майна, накладеної 03.10.2008 приватним нотаріусом Вінницького міського нотаріального округу при посвідченні зазначеного вище договору іпотеки.

Слід зазначити, що державна реєстрація права власності на предмет іпотеки за ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС» була здійснена приватним нотаріусом з порушенням вимог статті 46¹ Закону України «Про нотаріат» (далі – Закон¹), у редакції, яка діяла на момент здійснення реєстрації, та частини п'ятої статті 3, статей 15, 16 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон²), у редакції, яка була чинною на момент здійснення реєстраційних дій, оскільки державна реєстрація прав та їх обтяжень здійснювалася нотаріусом виключно у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном одночасно з вчиненням такої дії.

Також зазначаємо, що відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 02.04.2013 № 607/5, зареєстрованого в Мін'юсті 02.04.2013 за № 534/23066,

який був чинним на момент здійснення державної реєстрації, у разі подання до територіальних органів Мін'юсту посадовим особам органів місцевого самоврядування, адміністраторам центрів надання адміністративних послуг, нотаріусам заяв щодо державної реєстрації права власності або інших речових прав на нерухоме майно, що виникають, зокрема на підставі договорів іпотеки, що містять застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, рішення щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно приймаються державними реєстраторами прав на нерухоме майно Міністерства юстиції України відповідно до додатка до цього наказу.

Статтею 37 Закону передбачено, що рішення про реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, може бути оскаржено іпотекодавцем у суді.

Згідно зі статтею 38 Закону², в редакції, яка набрала чинності 01.01.2016, державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав за порушення законодавства у сфері державної реєстрації несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

Шкода, завдана державним реєстратором фізичній чи юридичній особі під час виконання своїх обов'язків, підлягає відшкодуванню на підставі рішення суду, що набрало законної сили, у порядку, встановленому законом.

Статтею 27 Закону¹ передбачено, що шкода, заподіяна особі внаслідок незаконних дій або недбалості приватного нотаріуса, відшкодовується в повному розмірі.

Також проведеною перевіркою встановлено, що 23.12.2015 за реєстровими №№ 4834, 4835 приватним нотаріусом посвідчено договір іпотеки (з одночасним перекладом на англійську мову) нерухомого майна, а саме квартири, що розташована за адресою:

укладений між ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС» та Компанією «РІНГБЕЛЛ ЛІМІТЕД».

При посвідченні договору іпотеки приватним нотаріусом на виконання вимог статей 43, 44 Закону встановлено особи представників сторін правочину та їх повноваження, перевірено правоздатність та дієздатність юридичних осіб, на підтвердження чого до примірника правочину, який залишається у справах приватного нотаріуса, долучено копії відповідних документів.

На виконання вимог статті 55 Закону¹ як правовстановлюючий документ на нерухоме майно, яке передається в іпотеку, приватному нотаріусу надано договір іпотеки від 03.10.2008 за реєстровим № 4554, посвідчений приватним нотаріусом Вінницького міського нотаріального округу, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, яке відповідно до статті 37 Закону передбачає передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання.

Також приватному нотаріусу для посвідчення договору іпотеки надано витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на квартиру, розташовану за адресою: за ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС».

При посвідченні договору іпотеки приватним нотаріусом перевірено відсутність заборони на відчуження або арешту нерухомого майна, відсутність податкової застави, відсутність обтяження нерухомого майна іпотекою, на підтвердження чого до примірника договору, який залишається у справах нотаріуса, долучено витяги з Державного реєстру обтяжень рухомого майна та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Підпунктом 1.9 пункту 1 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій передбачено, що з метою перевірки відсутності прав малолітніх та неповнолітніх дітей, недієздатних чи обмежено дієздатних осіб на користування відчужуваними житловим будинком, квартирою, кімнатою або їх частиною нотаріус вимагає подачі йому довідки про склад сім'ї житлово-експлуатаційної організації, квартального комітету або іншого уповноваженого органу з питань реєстрації місця проживання.

На виконання вказаних вимог приватному нотаріусу надано довідку міського комунального підприємства «Житлово-експлуатаційна контора № 7» від 17.12.2015 № 4774, яка видана власнику майна ТОВ «ФК «ВЕКТОР ПЛЮС» про те, що у квартирі, розташованій за адресою: — зареєстровані

Слід зазначити, що відповідно до статті 40 Закону звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом.

Після прийняття рішення про звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення шляхом позасудового врегулювання на підставі договору всі мешканці зобов'язані на письмову вимогу іпотекодержателя або нового власника добровільно звільнити житловий будинок чи житлове приміщення протягом одного місяця з дня отримання цієї вимоги. Якщо мешканці не звільняють житловий будинок або житлове приміщення у встановлений або інший погоджений сторонами строк добровільно, їх примусове виселення здійснюється на підставі рішення суду.

На підставі статті 73 Закону¹ та у зв'язку з посвідченням вказаного договору іпотеки 23.12.2015 за реєстровим № 4836 приватним нотаріусом накладено заборону відчуження зазначеного у договорі майна до припинення договору іпотеки.

Слід зазначити, що Міністерство юстиції України, діючи в межах компетенції, визначеної Положенням про Міністерство юстиції України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 02.07.2014 № 228, не має повноважень щодо надання правової оцінки діям нотаріуса як спеціального

суб'єкта, на якого покладено функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, а також при вчиненні нотаріусом нотаріальних дій.

Відповідно до статті 50 Закону¹ нотаріальна дія або відмова у її вчиненні, нотаріальний акт оскаржуються до суду.

Право на оскарження нотаріальної дії або відмови у її вчиненні, нотаріального акта має особа, прав та інтересів якої стосуються такі дії чи акти.

Статтею 27 Закону¹ передбачено, що шкода, заподіяна особі внаслідок незаконних дій або недбалості приватного нотаріуса, відшкодовується в повному розмірі.

З повагою

Міністр

Павло ПЕТРЕНКО

Степанова Є.О.
(044) 486-41-56

