



УКРАЇНА
МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
Головне територіальне управління
юстиції у м. Києві

провулок Музейний, 2-Д, м. Київ, 01001
Тел./факс: +380-270-58-40
E-mail: norm_akt@minjust.gov.ua
http://www.justicekyiv.gov.ua
Код ЄДРПОУ 34691374

03.04.2016 № 06-03-16-61

на № _____ від _____

Голові Верховної Ради України
В. Гройсману
вул. Грушевського, 5, м. Київ, 01008

Шановний Володимир Борисович!

Головним територіальним управлінням юстиції у місті Києві в межах компетенції розглянуто Ваше звернення від 18.03.2016 № 11/10-713 та повідомляється наступне.

Відповідно до статті 33 Закону України «Про нотаріат», Міністерство юстиції України, Головне управління юстиції Міністерства юстиції України в Автономній Республіці Крим, головні управління юстиції в областях, містах Києві та Севастополі проводять перевірку організації нотаріальної діяльності приватного нотаріуса, дотримання ним порядку вчинення нотаріальних дій та виконання правил нотаріального діловодства за певний період.

З метою перевірки обставин звернення у приватних нотаріусів Київського міського нотаріального округу витребувано письмові пояснення та копії відповідних документів.

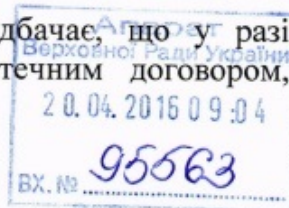
Вивченням матеріалів, наданих приватним нотаріусом встановлено, що 25.09.2015 до нотаріуса надійшла заява ТОВ «Вектор Плюс» щодо державної реєстрації права власності на

До заяви представником юридичної особи долучено документи що підтверджують виникнення вказаного права.

Із поданих для державної реєстрації документів вбачається, що зазначена квартира є предметом іпотеки. Договір іпотеки укладений між ВАТ «Сведбанк» та _____ з метою забезпечення виконання зобов'язань _____ перед ВАТ «Сведбанк» за кредитним договором.

Крім того, вбачається, що на підставі договору факторингу від 28.11.2012 ПАТ «Сведбанк» відступило права кредитора та іпотекодержателя на користь ТОВ «Факторингова компанія «Вектор Плюс».

Стаття 12 Закону України «Про іпотеку» передбачає, що у разі порушення іпотекодавцем обов'язків, встановлених іпотечним договором,



іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання - звернути стягнення на предмет іпотеки.

Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя, визначено у статті 33 Закону України «Про іпотеку».

Стаття 36 Закону України «Про іпотеку» встановлює, що сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом **позасудового врегулювання на підставі договору**. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Таким чином, реєстрація права власності за іпотекодержателем не є **примусовим** стягненням – в пункті 12.3.1 іпотечного договору сторони дійшли згоди, що «... право іпотекодержателя зареєструвати право власності на Предмет іпотеки цього п. 12.3 цього Договору є безумовним, тобто підлягає реєстрації незалежно від претензій іпотекодавців, а рішення про реєстрацію права власності на Предмет іпотеки може бути оскаржене іпотекодавцями в судовому порядку, якщо він доведе, що повністю виконав Основне зобов'язання».

В письмових поясненнях приватний нотаріус також повідомляє, що ТОВ «Факторингова компанія «Вектор Плюс», скориставшись позасудовим врегулюванням питання щодо звернення стягнення на предмет іпотеки (стаття 37 Закону України «Про іпотеку»), звернулось до неї як до спеціального суб'єкта, що здійснював функції державного реєстратора, який у своїй діяльності керувався вимогами Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції, чинній станом на 25.09.2015) та Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868.

Отже, на заяві представника ТОВ «Факторингова компанія «Вектор Плюс» про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо права власності) та на заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (щодо іншого речового права), нотаріусом були прийняті рішення про державну реєстрацію.

Зі змісту звернення вбачається, що у зв'язку з неналежним виконанням умов кредитного договору рішенням Вінницького міського суду від 17.01.2015 по справі № 127/19324/14-ц з боржника стягнуто заборгованість за кредитним договором на користь ТОВ «Факторингова компанія «Вектор Плюс».

В письмових поясненнях приватний нотаріус . стверджує, що на момент реєстрації права власності на предмет іпотеки у неї не було відомостей про наявність такого рішення.

За результатами проведеної в межах компетенції перевірки встановлено, що дії нотаріуса, направлені на державну реєстрацію речових прав на квартиру, що знаходиться за адресою:

здійснено з порушенням норм абзаців 2 та 3 частини п'ятої статті 3 та частини дев'ятої статті 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», норми абзацу третього пункту 2 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868), згідно яких, державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, **під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія.**

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію.

Крім того, реєстраційні дії нотаріуса виконані без урахування положень пунктів 1 та 2 Порядку взаємодії органів державної реєстрації прав та їх посадових осіб, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 02.04.2013 № 607/5 (втратив чинність на підставі Наказу Міністерства юстиції № 2586/5 від 15.12.2015), який визначає процедуру взаємодії системи органів державної реєстрації прав та державних реєстраторів прав на нерухоме майно органів державної реєстрації прав, посадових осіб органів місцевого самоврядування, адміністраторів центрів надання адміністративних послуг, нотаріусів під час прийняття заяв та під час проведення державної реєстрації права власності або інших речових прав на нерухоме майно, що виникають, серед іншого, на підставі договорів іпотеки, що містять застереження про задоволення вимог іпотекою держателя.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно у випадках, передбачених у пункті 1 наказу, проводиться державними реєстраторами прав на нерухоме майно Мін'юсту відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868.

У зв'язку з виявленими порушеннями до приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу буде застосовано
заходи реагування відповідно до Закону України «Про нотаріат».

З матеріалів, наданих приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу встановлено, що договір іпотеки,
предметом якого є у
місті Вінниці, є таким, що посвідчений відповідно до чинного законодавства.

Під час вчинення нотаріальної дії нотаріусом перевірено правоздатність та дієздатність сторін правочину, встановлено особу представників та перевірено їх повноваження, належність майна іпотекодавцю, відсутність зареєстрованих обтяжень на предмет іпотеки, відсутність податкової застави. Після посвідчення правочину за заявами обтяжувача/іпотекодержателя було внесено відповідні записи до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Надати більш детальну інформацію щодо результатів перевірки дотримання приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Войтовським В.С. порядку вчинення нотаріальних дій та виконання ним правил нотаріального діловодства при посвідченні правочину, який є предметом звернення, не маємо права, оскільки частиною сьомою статті 8 Закону України «Про нотаріат» (нотаріальна таємниця) встановлено, що довідки про вчинені нотаріальні дії та копії документів, що зберігаються у нотаріуса, видаються нотаріусом виключно фізичним та юридичним особам, за дорученням яких або щодо яких вчинялися нотаріальні дії.

Статтею 204 Цивільного кодексу України встановлена презумпція правомірності правочину, а саме, правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Відповідно до статті 50 Закону України «Про нотаріат», 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 акти чи дії.

Рішення щодо законності вчиненої нотаріальної дії має бути прийняте судом.

З повагою,

Начальник



С.І. Куценко