



**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

30.12.2014 № 592-0-2-14/81

На № _____

Народним депутатам України

Сольвару Р.М.

Безбаху Я.Я.

вул. Грушевського, 5,
м. Київ, 01008

Щодо проведення в межах компетенції
всебічної перевірки викладених у зверненні
обставин і фактів

У зв'язку з листом Голови Верховної Ради України Гройсмана В.Б. від 12 грудня 2014 року № 11/10-35 Міністерство юстиції розглянуло депутатський запит народних депутатів України Сольвара Р.М. та Безбаха Я.Я. від 04 грудня 2014 року № 04-012 стосовно проведення в межах компетенції всебічної перевірки викладених у зверненні [REDACTED] обставин і фактів та за наявності підстав вжиття відповідних заходів реагування і повідомляє, що з огляду на повноваження Міністерства, визначені Положенням про Міністерство юстиції України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 228, вчинення відповідних дій не відноситься до його повноважень.

Водночас у порядку інформування слід зазначити таке.

Згідно з частинами першою, другою статті 355 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) майно, що є у власності двох або більше осіб (співвласників), належить їм на праві спільної власності (спільне майно). Майно може належати особам на праві спільної часткової або на праві спільної сумісної власності.

При цьому власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю (частина перша статті 356 ЦК).

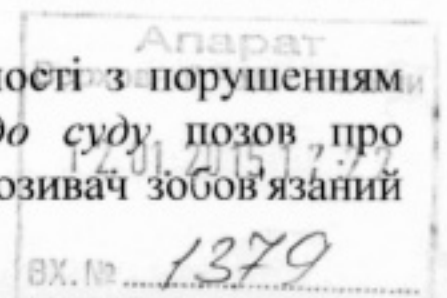
Відповідно до статті 362 ЦК у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів.

Продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснять цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця, продавець має право продати свою частку іншій особі.

Якщо бажання придбати частку у праві спільної часткової власності виявили кілька співвласників, продавець має право вибору покупця.

У разі продажу частки у праві спільної часткової власності з порушенням переважного права купівлі співвласник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Одночасно позивач зобов'язаний



внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець.

У свою чергу спільна власність двох або більше осіб без визначення часток кожного з них у праві власності є спільною сумісною власністю (частина перша статті 368 ЦК).

Статтею 369 ЦК встановлено, що співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними. Розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників.

У разі вчинення одним із співвласників правочину щодо розпорядження спільним майном вважається, що він вчинений за згодою всіх співвласників.

Згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, має бути висловлена *письмово і нотаріально посвідчена*.

Співвласники мають право уповноважити одного з них на вчинення правочинів щодо розпорядження спільним майном.

Правочин щодо розпорядження спільним майном, вчинений одним із співвласників, *може бути визнаний судом недійсним* за позовом іншого співвласника у разі відсутності у співвласника, який вчинив правочин, необхідних повноважень.

Також щодо укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна зазначаємо, що договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (частина перша статті 626 ЦК).

Відповідно до статті 6 цього Кодексу сторони є *вільними* в укладенні договору, *виборі контрагента* та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості (частина перша статті 627 ЦК).

Загальні вимоги, додержання яких є необхідним для чинності правочину, визначає стаття 203 ЦК, згідно з якою, зокрема, волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним (частини третя, п'ята).

Згідно зі статтею 657 ЦК (у редакції, яка діяла в 2010 році) (час укладення відповідного договору) договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладався у письмовій формі і підлягав нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Частиною четвертою статті 334 ЦК (у редакції, яка діяла в 2010 році) встановлювалося, що якщо договір про відчуження майна підлягав державній реєстрації, право власності у набувача виникало з моменту такої реєстрації.

Державна реєстрація правочинів проводилася шляхом внесення нотаріусом запису до Державного реєстру правочинів одночасно з його нотаріальним посвідченням (Тимчасовий порядок державної реєстрації правочинів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 671, яка втратила чинність згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 05 вересня 2012 року № 824 «Деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Необхідно також зазначити, що статтею 204 ЦК встановлено, що правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Водночас згідно з частиною першою статті 215 ЦК підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою – третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу.

Так, фіктивним є правочин, який вчинено *без наміру створення правових наслідків*, які обумовлювалися цим правочином. Фіктивний правочин визнається *судом* недійсним. Правові наслідки визнання фіктивного правочину недійсним встановлюються законами (стаття 234 ЦК).

Правові наслідки недійсності правочину встановлює стаття 216 ЦК, відповідно до якої недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю.

У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, – відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.

Якщо у зв'язку із вчиненням недійсного правочину другій стороні або третій особі завдано збитків та моральної шкоди, вони підлягають відшкодуванню винною стороною.

Додатково зазначаємо, що згідно з частиною першою статті 182 ЦК право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Вказана державна реєстрація до 01 січня 2013 року проводилася реєстраторами бюро технічної інвентаризації.

При цьому відповідно до частини другої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав до Державного реєстру прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

Згідно з абзацами першим, другим пункту 41 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141, державний реєстратор вносить записи до Державного реєстру прав про скасування державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

У разі скасування на підставі рішення суду державної реєстрації прав, проведеної до 01 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент такої реєстрації, записів про державну реєстрацію прав, що містяться в інформаційних системах, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав до 01 січня 2013 року, за відсутності державної реєстрації таких прав у Державному реєстрі прав державний реєстратор переносить до Державного реєстру прав записи про державну реєстрацію прав, що містяться в інформаційних системах, та вносить запис про скасування державної реєстрації прав.

Щодо дій працівників міліції зазначаємо, що відповідно до положень статей 25–27 Закону України «Про міліцію» дії працівника міліції можуть бути

оскаржені у встановленому порядку до органів внутрішніх справ, суду або прокурору. Контроль за діяльністю міліції здійснює, зокрема, Міністр внутрішніх справ України, а нагляд за додержанням законів підрозділами міліції, які здійснюють дізнання, досудове слідство, – прокурор.

Окремо інформуємо, що статтею 303 Кримінального процесуального кодексу України (далі – КПК) визначено перелік рішень, дій (бездіяльності) слідчого або прокурора, які можуть бути оскаржені на досудовому провадженні.

Так, пунктом 1 частини першої вказаної статті встановлено, що потерпілим може бути оскаржено бездіяльність слідчого, прокурора, яка полягає у невнесенні відомостей про кримінальне правопорушення до Єдиного реєстру досудових розслідувань після отримання заяви чи повідомлення про кримінальне правопорушення.

Скарги на рішення, дії чи бездіяльність слідчого чи прокурора можуть бути подані протягом десяти днів з моменту прийняття рішення, вчинення дії чи бездіяльності та розглядаються слідчим суддею місцевого суду не пізніше сімдесяти двох годин з моменту надходження відповідної скарги, крім скарг на рішення про закриття кримінального провадження, які розглядаються не пізніше п'яти днів з моменту надходження скарги (частина перша статті 304, частини перша, друга статті 306 КПК).

З повагою

Заступник Міністра



Ігор БОНДАРЧУК

