

## АКТ

за результатами проведення камеральної перевірки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно державного реєстратора Узинської сільської ради Тисменицького району Івано-Франківської області  
Цалина Андрія Богдановича

26.01.2022

м. Київ

**Комісія у складі:**

**Калачової Світлани Юріївни** – головного спеціаліста відділу камеральних перевірок та моніторингу у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління обліку та контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації Департаменту державної реєстрації;

**Коверник Олени Миколаївни** – головного спеціаліста відділу камеральних перевірок та моніторингу у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління обліку та контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації Департаменту державної реєстрації;

**Орлової Тетяни Миколаївни** – головного спеціаліста відділу камеральних перевірок та моніторингу у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління обліку та контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації Департаменту державної реєстрації (далі – Комісія).

згідно зі статтею 37<sup>1</sup> Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та Порядком здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990 (зі змінами) (далі – Порядок № 990), на підставі наказу Міністерства юстиції України від 06.01.2022 № 24/7 «Про проведення камеральної перевірки державного реєстратора Узинської сільської ради Тисменицького району Івано-Франківської області Цалина Андрія Богдановича» провела перевірку дотримання законодавства під час проведення реєстраційних дій у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) державним реєстратором Узинської сільської ради Тисменицького району Івано-Франківської області Цалиним Андрієм Богдановичем (далі – державний реєстратор Цалин А.Б.) та

**ВСТАНОВИЛА:**

1. За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію права власності, поданої Мушинським Віктором Тадеушовичем в інтересах товариства з обмеженою

відповідальністю «КРИТИЙ РИНОК «ПРУТ» (далі – ТОВ «КР «ПРУТ»), від 12.02.2019 № 32650314 (далі – заява) державним реєстратором Цалиним А.Б. прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 16.02.2019 № 45560573, на підставі якого проведено державну реєстрацію переходу права власності за ТОВ «КР «ПРУТ» (номер запису про право власності 30324805).

До заяви додано:

технічний паспорт, виготовлений фізичною особою – підприсмцем Кінцұл В.П. 07.03.2018;

протокол № 1 установчих зборів засновників ТОВ «КР «ПРУТ» від 19.11.2018, справжність підписів на якому засвідчено приватним нотаріусом Коломийського міського нотаріального округу Івано-Франківської області Базюк Т.В. (далі – приватний нотаріус Базюк Т.В.) 23.11.2018 за р. №№ 2648, 2649 (далі – Протокол);

передавальний акт активів (майна) і пасивів (зобов'язань) агрофірми «ПРУТ» в зв'язку з реорганізацією шляхом виділення ТОВ «КР «ПРУТ», справжність підписів на якому засвідчено приватним нотаріусом Базюк Т.В. 23.11.2018 за р. №№ 2651, 2652 (далі – Передавальний акт).

Отримано відомості з Державного земельного кадастру 12.02.2019 за № 7851981.

При проведенні перевірки на предмет дотримання вимог законодавства в сфері державної реєстрації, що діяло на момент вчинення реєстраційних дій державним реєстратором Цалиним А.Б., Комісія виходить з того, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру прав.

Однією із засад державної реєстрації прав є внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом.

Відповідно до абзацу першого пункту 12 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127), 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.

Пунктом 49 Порядку № 1127 визначено, що для державної реєстрації права власності у зв'язку з передачею у власність фізичним та юридичним особам майна у результаті припинення (ліквідації чи реорганізації) юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи, зокрема подаються:

документ, що посвідчує право власності юридичної особи на майно, що передається у власність фізичним та юридичним особам (крім випадку, коли право власності на таке майно вже зареєстровано в Державному реєстрі прав);

розподільний баланс, затверджений засновниками (учасниками) юридичної особи або органом, який прийняв рішення про поділ юридичної особи або виділ з неї

нової юридичної особи (у разі поділу юридичної особи або виділу з неї нової юридичної особи).

З документів, поданих для державної реєстрації прав встановлено, що відповідно до пункту 2 Протоколу ТОВ «КБ «ПРУТ» є правонаступником частини майнових прав та обов'язків агрофірми «ПРУТ» згідно з розподільчим балансом та Передавальним актом. Окрім цього, згідно Передавального акту ТОВ «КБ «ПРУТ» є правонаступником агрофірми «ПРУТ» в частини майнових прав і зобов'язань згідно розподільчого балансу.

Проте до заяви не додано розподільчий баланс.

Пунктом 1 частини першої статті 23 Закону встановлено, що розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором у разі подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством.

Отже, державним реєстратором Цалиним А.Б. не зупинено розгляд заяви про державну реєстрацію прав, оскільки документи для державної реєстрації прав подано не в повному обсязі, передбаченому законодавством, чим порушено вимоги пункту 1 частини першої статті 23 Закону.

Пунктом 4 частини першої статті 24 Закону визначено, що у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

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

З урахуванням зазначеного, керуючись пунктом 4 частини першої статті 24 Закону державний реєстратор Цалин А.Б. мав прийняти рішення про відмову в державній реєстрації у зв'язку з тим, що документи не давали змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, при проведенні реєстраційних дій державним реєстратором Цалиним А.Б. порушено вимоги пунктів 12, 49 Порядку та статті 23, 24 Закону.

Комісія зазначає, що на лист Мін'юсту від 10.01.2022 № 2233/150877-16-21/19.1.1, направлений відповідно до пункту 13 Порядку № 990, будь-яких пояснень від державного реєстратора Цалина А.Б., інформації що стосується предмету перевірки впродовж проведення камеральної перевірки не надійшло.

При визначенні заходу відповідальності за вказані порушення Комісія виходить з того, що основними засадами державної реєстрації прав є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження та внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених Законом, а тому їх порушення, яке полягає у недотриманні визначеного законодавством порядку і процедур належної перевірки відповідних фактів, становить загрозу гарантіям непорушності права власності та існуючому правопорядку.

Водночас умисне або недбале здійснення державним реєстратором своїх повноважень становить загрозу гарантіям непорушності речових прав на нерухоме



майно та існуючому правопорядку, що беззастережно потребує вжиття відповідних заходів реагування.

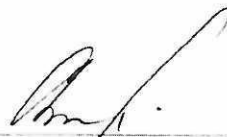


Зважаючи на встановлений факт та негативні наслідки допущеного порушення, які полягають у проведенні державної реєстрації права власності без документів, що у своїй сукупності надають можливість проводити державну реєстрацію прав власності. Комісія виходить із того, що застосування до державного реєстратора Цалина А.Б. заходів реагування у вигляді анулювання доступу до Державного реєстру прав є виправданим та співмірним ступеню вчиненого порушення, а також необхідним й достатнім для попередження нових порушень та зловживань у сфері державної реєстрації прав.

Відповідно до частини другої статті 37<sup>1</sup> Закону, пункту 13<sup>1</sup> Порядку № 990, Комісія

### ПРОПОНУЄ:

Анулювати державному реєстратору Узинської сільської ради Тисменицького району Івано-Франківської області Цалину Андрію Богдановичу доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Підписи членів Комісії:

С.Ю. Калачова

О.М. Коверник

Т.М. Орлова

Згідно з оригіналом



Головний спеціаліст відділу камеральних перевірок та моніторингу у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та бізнесу Управління обліку та контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації Департаменту державної реєстрації  
 08.06.2022  
 Іван ОКТИСЮК

7. 