

Повноваження нотаріусів у сфері державної реєстрації

Відносини, які виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, урегульовані Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»(далі-Закон).

Державний реєстр прав - єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав.

Згідно зі статтею 10 Закону, державним реєстратором є:

1) громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав;

2) нотаріус;

3) державний виконавець, приватний виконавець - у разі державної реєстрації обтяжень, накладених під час примусового виконання рішень відповідно до закону, а також у разі державної реєстрації припинення іпотеки у зв'язку з придбанням (передачею) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

Відповідно до пункту 1 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

Статтею 11 Закону визначено, що державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

Відповідно до частини п'ятої статті 18 Закону для проведення державної реєстрації необхідно подати заяву, відповідно до Вимог до оформлення заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджених наказом Міністерства юстиції України 21.11.2016 №3276/5 та документи, вимоги до яких встановлено Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі-Порядок). Державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених [статтею 27](#) Закону та Порядком. Державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса, крім випадків, передбачених цим Порядком. Державний реєстратор, уповноважена особа за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав формує та роздруковує заяву, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) проставляє власний підпис. Така заява долучається до документів, поданих для державної реєстрації прав.

Разом із заявою заявник подає оригінали документів, необхідних для державної реєстрації прав, та документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав.

Враховуючи норми статей 19, 34 Закону, розмір адміністративного збору залежить від строку проведення державної реєстрації прав.

Закон розмежує повноваження нотаріуса як державного реєстратора у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, так і державного реєстратора без вчинення нотаріальних дій та чітко розмежує строки проведення такої реєстрації.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії нотаріусом проводиться після завершення такої дії у межах загальних строків, встановлених частинами першою та другою статті 19 Закону.

Від сплати адміністративного збору звільняються під час проведення державної реєстрації речових прав фізичні та юридичні особи — під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом, а також інші особи, а саме: громадяни, віднесені до категорій 1 і 2 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи; громадяни, віднесені до категорії 3 постраждалих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно проживають до відселення чи самостійного переселення або постійно працюють на території зон відчуження, безумовного (обов'язкового) і гарантованого добровільного відселення, за умови, що вони станом на 1 січня 1993 року прожили або відпрацювали в зоні безумовного (обов'язкового) відселення не менше двох років, а в зоні гарантованого добровільного відселення - не менше трьох років; громадяни, віднесені до категорії 4 потерпілих внаслідок Чорнобильської катастрофи, які постійно працюють і проживають або постійно проживають на території зони посиленого радіоекологічного контролю, за умови, що станом на 1 січня 1993 року вони прожили або відпрацювали в цій зоні не менше чотирьох років; інваліди Великої Вітчизняної війни, особи із числа учасників антитерористичної операції, яким надано статус інваліда війни або учасника бойових дій, та сім'ї воїнів (партизанів), які загинули чи пропали безвісти, і прирівняні до них у встановленому порядку особи; інваліди I та II груп; Національний банк України; органи державної влади, органи місцевого самоврядування; інші особи за рішенням сільської, селищної, міської ради, виконавчий орган якої здійснює функції суб'єкта державної реєстрації прав.

Додатково інформуємо, що статтю 31¹ Закону визначено, що реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником.

Відповідно до частини третьої статті 31¹ Закону державний реєстратор, що перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі, за місцезнаходженням відповідного майна у день надходження відповідного рішення суду формує та реєструє необхідну заяву або реєструє рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, чи рішення суду про скасування відповідного рішення суду.

Однак, згідно із підпунктом 1 пункту 2 розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» до запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав та Єдиним державним реєстром судових рішень, передбаченої Законом, а також у разі проведення реєстраційних дій на підставі рішень судів, що набрали законної сили, до запровадження відповідної інформаційної взаємодії реєстраційні дії на підставі рішень судів проводяться за зверненням заявника.

Державний реєстратор з метою встановлення набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі поданого рішення суду обов'язково використовує відомості Єдиного державного реєстру судових рішень за допомогою офіційного веб-порталу судової влади України щодо наявності такого рішення у відповідному реєстрі в електронній формі, відповідності його документарною інформацією та реквізитами.

Тобто, до запровадження інформаційної взаємодії між Державним реєстром прав та Єдиним державним реєстром судових рішень, з метою проведення реєстраційних дій на підставі рішення суду, що набрало законної сили, заявник має право звернутися до будь-якого державного реєстратора.

У разі наявності підстави для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор, нотаріус обов'язково повинен прийняти рішення про відмову в державній реєстрації, яке повинно містити

вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

Оскарження рішень, дій або бездіяльності державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав оскаржуються не тільки до суду, але і до Міністерства юстиції України, його територіальних органів.

Окрім того повідомляємо, що згідно з частиною третьою статті 37 Закону рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскарженні до Міністерства юстиції України та його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

Скарга на рішення про державну реєстрацію прав розглядається в порядку, визначеному цим Законом, виключно за умови, що вона подана особою, яка може підтвердити факт порушення її прав у результаті прийняття такого рішення.

Отже, Міністерство юстиції України має виключне право розглядати скарги на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на нерухоме майно.

В свою чергу, територіальні органи Міністерства юстиції України, уповноважені розглядати скарги на всі інші рішення державних реєстраторів, у тому числі про відмову у державній реєстрації, про зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав та відмову у державній реєстрації прав, а також будь-які дії та бездіяльність державних реєстраторів.

Скарга повинна відповідати усім вимогам, встановлених пунктом 5 частини п'ятої статті 37 України.

Автор: *відділ з питань нотаріату Головного територіального управління юстиції в Одеській області, notary@od.dvs.gov.ua, 65028, Одеса, вул. Богдана Хмельницького, 34, тел.(048) 705-18-15*