**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ**

**Лист від 18.06.2018 № 24342/11942-33-18/8.4.4**

**Щодо деяких актуальних питань у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень**

Міністерством юстиції України розглянуто лист Нотаріальної палати України від 06 березня 2018 року N 13/4 щодо деяких актуальних питань у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і повідомляється.

**Щодо принципу територіальності, а саме, необхідності заявникові підтверджувати факт обрання ним однієї території для проведення державної реєстрації права власності у разі, коли нерухоме майно розташоване в межах декількох областей.**

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, визначає Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (далі - Закон).

Умови, підстави та процедуру проведення відповідно до Закону державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав), перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації визначає Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року N 1127 (далі - Порядок).

Положеннями пункту 66 Порядку передбачається можливість для спадкоємців провести державну реєстрацію тих прав, які були набуті спадкодавцями, але щодо яких не було проведено державну реєстрацію.

Так, для державної реєстрації права власності на підставі заяви спадкоємця подаються документи, необхідні для відповідної реєстрації, передбачені статтею 27 Закону та цим Порядком, що підтверджують набуття спадкодавцем права власності на нерухоме майно, витяг із Спадкового реєстру про наявність заведеної спадкової справи та документ, що містить відомості про склад спадкоємців, виданий нотаріусом чи уповноваженою на це посадовою особою органу місцевого самоврядування, якими заведено відповідну спадкову справу (пункт 66 Порядку).

У разі коли нерухоме майно розташоване в межах декількох територій - Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва чи м. Севастополя, державна реєстрація прав проводиться в межах однієї території, що обрана заявником.

З наведеного вбачається, що вказана процедура, як і загальний "заявочний" принцип проведення державної реєстрації прав, передбачає подачу заяву спадкоємця.

З огляду на те, що пунктом 66 передбачається можливість вибору для заявника місця проведення державної реєстрації прав (у разі коли нерухоме майно розташоване в межах декількох територій), вважаємо, що за такого стану справ саме заява, яка подається до конкретного суб'єкта, уповноваженого на проведення державної реєстрації прав для отримання послуги (далі - державний реєстратор), і є волевиявленням спадкоємця щодо вибору "територіальності" проведення державної реєстрації прав.

Наприклад, у разі якщо об'єкти нерухомого майна, щодо якого заявник бажає провести державну реєстрацію прав, розташовані на території Чернігівської та Харківської областей, і заявник подає відповідні заяви державному реєстратору, що діє на території Чернігівської області, то саме такі заяви і є, по суті фактом волевиявлення заявника щодо обрання ним однієї території для проведення державної реєстрації прав. За таких умов державному реєстратору, що діє на території Чернігівської області, має бути одночасно подано заяву про державну реєстрацію щодо об'єкта, що розташований на території Чернігівської області, та заяву про державну реєстрацію щодо об'єкта, що розташований на території Харківської області.

Крім того, відповідно до частин п'ятої, шостої статті 9 Закону України "Про адміністративні послуги" перелік та вимоги до документів, необхідних для отримання адміністративної послуги, визначаються законом.

Забороняється вимагати від суб'єкта звернення документи або інформацію для надання адміністративної послуги, не передбачені законом.

Підсумовуючи вказане, відповідно до положень законодавства у відповідній сфері, не вбачається за доцільне вимога подачі заявником додаткового документа, що підтверджує факт обрання ним однієї території для проведення державної реєстрації прав.

**Щодо проведення державної реєстрації права оренди при спадкуванні майна, зокрема перенесення державним реєстратором із спеціального розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр прав) іншого речового права (оренди) до відкритого розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей у разі виявлення помилки.**

Так, відповідно до положень частини третьої статті 13 Закону відповідно до яких, у разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження прав на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, коли така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності. Після відкриття на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав відомості про, зокрема інші речові права переносяться до такого розділу.

Однак слід враховувати і загальні засади державної реєстрації прав, а саме - гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що відображено у частині першій статті 3 Закону.

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 відомостей до Державного реєстру прав (стаття 2 Закону).

Державний реєстратор, у вказаному випадку під час відкриття на об'єкт нерухомого майна розділу у Державному реєстрі прав повинен вносити до нього достовірні відомості, зокрема, із поданих заявником документів.

Наприклад, у разі якщо у спеціальному розділі Державного реєстру прав у відомостях про речове право (які переносяться до відкритого розділу Державного реєстру прав) вказана помилка у площі об'єкта, яку державний реєстратор встановлює аналізуючи подані заявником документи та відомості інформаційних систем, до відкритого розділу Державного реєстру прав під час проведення державної реєстрації речового права, державному реєстратору слід вносити достовірну інформацію.

При цьому слід звернути увагу, що механізм внесення змін до записів Державного реєстру прав за окремою заявою уповноваженої особи існує виключно для тих цілей, коли наявні підстави для внесення змін, у той же час підстави для проведення державної реєстрації прав відсутні (не відбувається набуття, зміни чи припинення речового права, обтяження), або ж коли технічні можливості Державного реєстру прав наразі не дають можливості під час проведення державної реєстрації прав внести відповідні зміни.

Так, відповідно до пункту 38 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року N 1141 (далі - Порядок ведення Державного реєстру прав), зміни до записів Державного реєстру прав вносяться у разі зміни ідентифікаційних даних суб'єкта права, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, відомостей про об'єкт нерухомого майна, у тому числі зміни його технічних характеристик, виявлення технічної помилки в записах Державного реєстру прав чи документах, виданих за допомогою програмних засобів ведення зазначеного Реєстру (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка).

Внесення змін до записів Державного реєстру прав здійснюється за заявою особи, записи про яку містяться у зазначеному Реєстрі, а також у порядку, передбаченому статтею 37 Закону.

**Щодо можливості додавання електронних копій документів до заяви після завершення процедури державної реєстрації прав**.

Відповідно до положень статей 16 та 17 Закону при прийнятті заяв у паперовій формі обов'язково виготовляються електронні копії документів, поданих заявником для проведення реєстраційних дій. Електронні копії документів виготовляються шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Державному реєстрі прав. Документи, на підставі яких проведено реєстраційні дії та які підлягають поверненню заявнику, зберігаються у реєстраційній справі у формі електронних копій документів, виготовлених шляхом сканування під час проведення реєстраційних дій.

Тобто процедура виготовлення електронних копій документів може проводитися як під час подачі заяви для проведення державної реєстрації прав, так і під час безпосереднього розгляду документів в процедурі проведення відповідної реєстрації.

Однак слід звернути увагу на непоодинокі випадки, коли у Державному реєстрі прав відсутні електронні копії документи на підставі яких проводилася державна реєстрація прав.

Задля уникнення випадків порушення вищевказаних норм Закону, рекомендуємо державним реєстраторам після завершення процедури державної реєстрації прав перевіряти наявність "завантажених" до Державного реєстру прав електронних копій документів, та, у разі їх відсутності - виготовляти такі копії та додавати їх до вказаного реєстру.

При цьому звертаємо увагу на відсутність необхідності змінювати статус заяви "задоволено" у випадку, коли скановані документи додаються після проведення державної реєстрації прав. У такому випадку послуга надана, заява перебуває у статусі "задоволено" і програмне забезпечення Державного реєстру прав забезпечує можливість додати скановані документи без зміни статусу такої заяви.

**Щодо можливості проведення державної реєстрації припинення іпотеки, відступлення прав іпотекодержателем за іпотечним договором у разі наявності інших обтяжень.**

Розглядаючи порушене питання, у першу чергу слід звернути увагу на правову природу обтяження.

Відповідно до статті 2 Закону обтяження - це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або така, що виникла на підставі договору.

При цьому, виходячи із визначення поняття "державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", з моменту проведення відповідної державної реєстрації відбувається визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно та обтяжень таких прав.

З огляду на зазначене пунктом 4 частини першої статті 4 Закону визначено, державній реєстрації прав підлягають - заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

При цьому, зокрема, Кримінальним процесуальним кодексом України визначено поняття арешту майна. Так, відповідно до частини першої статті 170 вказаного Кодексу арештом майна є тимчасове, до скасування у встановленому цим Кодексом порядку, позбавлення за ухвалою слідчого судді або суду права на відчуження, розпорядження та/або користування майном, щодо якого існує сукупність підстав чи розумних підозр вважати, що воно є доказом злочину, підлягає спеціальній конфіскації у підозрюваного, обвинуваченого, засудженого, третіх осіб, конфіскації у юридичної особи, для забезпечення цивільного позову, стягнення з юридичної особи отриманої неправомірної вигоди, можливої конфіскації майна.

З наведеного вбачається, що в Державному реєстрі прав відбувається державна реєстрація обтяження, що стосується самого речового права, а не об'єкта.

За таких умов, у разі наявності зареєстрованого обтяження права власності на нерухоме майно в Державному реєстрі прав, власнику заборонено вчиняти дії пов'язані з реалізацією ним своїх правомочностей щодо певного об'єкта нерухомого майна.

У той же час щодо такого об'єкта нерухомого майна можуть існувати зареєстровані в Державному реєстрі прав інші речові права, похідні від права власності, чи обтяження речових прав, які можуть змінюватися або припинятися. При цьому такі дії можуть відбуватися не у результаті реалізації власником своїх правомочностей, а у результаті дій іншої сторони правочину, обтяжувача.

За таких умов відсутні підстави для відмови у проведені державної реєстрації припинення іпотеки чи відступлення прав іпотекодержателем за іпотечним договором, оскільки обтяжується не іпотека, як речове право, а саме право власності. У той же час бажання сторін задовольнити вимоги кредитора в позасудовому порядку, є саме реалізацією власником своїх правомочностей щодо нерухомого майна, що за наявності зареєстрованого в Державному реєстрі прав обтяження права власності є підставою для відмови в проведенні державної реєстрації.

**Щодо використання відомостей Державного земельного кадастру під час проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку.**

Загальною засадою державної реєстрації прав є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження (стаття 3 Закону).

Відповідно до частини другої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує, зокрема відомості Державного земельного кадастру.

Пунктом 10-1 Порядку встановлено, що під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації прав на земельну ділянку автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку, у тому числі з метою перевірки її кадастрового номера щодо його наявності та автентичності, а також з метою встановлення наявності відомостей про власників, користувачів такої земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, що містяться в Державному земельному кадастрі, та відповідності таким відомостям про власників, користувачів відомостей, зазначених заявником у заяві.

При цьому абзацом третім пункту 12 Порядку встановлено, що у разі коли відомості Державного земельного кадастру про власників, користувачів земельної ділянки, перенесені з державного реєстру земель, містять неповну або неточну інформацію, що унеможливлює ідентифікацію особи, державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав надсилає відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 17 жовтня 2012 року N 1051, повідомлення в електронній формі державному кадастровому реєстраторові про уточнення інформації в Державному земельному кадастрі, в якому зазначається виключний перелік відомостей, що є неповними або неточними.

За таких умов, у разі виникнення ситуації, коли відомості Державного земельного кадастру містять неповну або неточну інформацію, що унеможливлює ідентифікацію особи, наприклад наявні лише прізвище та ім'я власника земельної ділянки, алгоритм дій державного реєстратора наступний: формування повідомлення до державного кадастрового реєстратора про уточнення інформації стосовно суб'єкта речового права, у тому числі в паперовій формі за відсутності технічної можливості подання такого запиту в електронній формі;

зупинення розгляду заяви (у разі, якщо до закінчення строку розгляду заяви відповіді на повідомлення не надійшло);

отримання відомостей від державного кадастрового реєстратора, необхідних для прийняття рішення;

відновлення розгляду заяви - у разі коли державним реєстратором приймалося рішення про зупинення розгляду заяви.

При цьому слід звернути увагу, що державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав використовує як відомості, отримані з Державного земельного кадастру, гак і документи, подані безпосередньо заявником. Саме тому державний реєстратор направляє державному кадастровому реєстраторові повідомлення про уточнення інформації в Державному земельному кадастрі виключно у разі коли у сукупності з відомостями, що містяться у поданих заявником документах, відомості з Державного земельного кадастру є неточними або не повними.

Наприклад, якщо для проведення державної реєстрації права власності заявником подано державний акт про право власності на земельну ділянку, який містить відомості про прізвище, ім'я та по батькові власника земельної ділянки, а у відомостях, отриманих із Державного земельного кадастру містяться відомості тільки про прізвище та ім'я, водночас є відомості про номер та серію державного акта про право власності на земельну ділянку, що повністю співпадає з державним актом, поданим заявником, то необхідність в подані повідомлення державному кадастровому реєстраторові про уточнення відомостей відсутня.

Окремо звертаємо увагу на питання "повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження". Саме з метою забезпечення суб'єктів цивільно-правових відносин повними відомостями про зареєстровані речові права на земельні ділянки, що також відображаються і у Державному земельному кадастрі, Порядком передбачається наповнення Державного реєстру прав відомостями про співвласників земельної ділянки у разі звернення одного із них за проведенням державної реєстрації права власності та відомостями про суб'єктів інших речових прав щодо такої земельної ділянки. Зазначені положення знайшли своє відображення у пункті 20 Порядку.

Алгоритм дій державного реєстратора у такій ситуації досить подібний до випадків використання невід'ємної архівної складової Державного реєстру прав, зокрема Державного реєстру іпотек, та не потребує подання додаткових заяв від співвласників чи користувачів земельної ділянки, а саме:

подання заяви на проведення державної реєстрації права власності одним із співвласників, проставлення одного підпису та сплати "одного" адміністративного збору;

отримання відомостей від Державного земельного кадастру, розгляд документів та встановлення наявності/відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, відмови у проведенні реєстрації, вчинення інших дій передбачених Законом;

прийняття рішення про проведення державної реєстрації заявленого права - права спільної власності на земельну ділянку із зазначенням відповідної частки;

внесення на підставі прийнятого рішення запису до Державного реєстру прав про право спільної власності співвласника із зазначенням його частки;

внесення на підставі того ж самого прийнятого рішення записів до Державного реєстру прав про право спільної власності інших співвласників із зазначенням їх часток а також записів про інші речові права;

видачі витягу про проведену державну реєстрацію права спільної власності за співвласником, який звертався із відповідною заявою.

Слід звернути увагу на ситуацію, яка може виникнути при спадкуванні земельної ділянки декількома спадкоємцями у різні проміжки часу.

Знову ж таки, з метою забезпечення повноти відомостей про зареєстровані речові права на земельні ділянки та для забезпечення у подальшому у разі звернення іншого спадкоємця можливості належного проведення державної реєстрації права спільної власності, державному реєстратору слід внести до Державного реєстру прав відомості не лише про частку спадкоємця - заявника, а і про частку, що залишилася за спадкодавцем, та стосовно якої інший спадкоємець в майбутньому звернеться за проведенням державної реєстрації прав. Здійснення такої процедури виключить можливість виникнення випадків, коли при отриманні витягу з Державного земельного кадастру під оформлення свідоцтва про право на спадщину, взагалі будуть відсутні відомості про спадкодавця.

**Щодо зміни виду спільної власності.**

Відповідно до частини першої статті 26 Закону у разі зміни ідентифікаційних даних суб'єкта права, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, відомостей про об'єкт нерухомого майна, у тому числі зміни його технічних характеристик, виявлення технічної помилки в записах Державного реєстру прав чи документах, виданих за допомогою програмних засобів ведення цього реєстру (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), за заявою власника чи іншого правонабувача, обтяжувача, а також у випадку, передбаченому підпунктом "в" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, вносяться зміни до записів Державного реєстру прав.

Отже, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміна відображається шляхом внесення змін до Державного реєстру прав.

Як зазначалось вище, відповідно до пункту 38 Порядку внесення змін до записів Державного реєстру прав здійснюється за заявою особи, записи про яку містяться у зазначеному Реєстрі.

Тобто в окресленому випадку слід застосовувати процедуру "внесення змін до запису Державного реєстру прав".

Вказане обумовлено тим, що право спільної власності виникає з моменту проведення державної реєстрації права спільної власності.

Визначення часток у праві спільної власності (зміна форми власності із спільної на часткову) по суті є визначенням "впливу" в праві на відповідний об'єкт нерухомості кожного із співвласників, шляхом визначення часток. В цілому ж момент виникнення права власності не змінюється.

Водночас на сьогодні, враховуючи технічні можливості програмного забезпечення Державного реєстру прав а також ситуацію, коли до Державного реєстру прав вносився один запис про право спільної власності щодо усіх співвласників, застосування заяви про внесенні змін до запису Державного реєстру прав не дасть можливість державному реєстраторові провести відповідні реєстраційні дії - а саме із одного запису про право спільної власності зробити два і більше записів про право спільної часткової власності.

Таку реєстраційну дію в Державному реєстрі прав дозволяє зробити виключно рішення про державну реєстрацію прав, а не про внесення змін до записів Державного реєстру прав.

Проблемні питання, які виникають в зазначеній процедурі, а саме у разі, коли реєстрація права спільної власності проводилась за одним записом у Державному реєстрі прав, будуть вирішені після технічного доопрацювання програмного забезпечення Державного реєстру прав.

**Щодо державної реєстрації права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані.**

Передусім звертаємо увагу на частини першу, другу та шосту статті 120 Земельного кодексу України, відповідно до положень яких, у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розмішені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації.

Укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.

З наведеного вбачається, що не у всіх випадках можливо одночасно на підставі одного договору набути право власності на будинок та на землю, і відповідно провести державну реєстрацію таких прав.

При цьому звертаємо увагу, що відповідно до статті 27 Закону однією із підстав проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікат.

Відповідно до частини першої статті 19 Закону державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії нотаріусом проводиться невідкладно після завершення нотаріальної дії, але не пізніше строків, встановлених абзацами першим і другим цієї частини.

Заява про державну реєстрацію прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва одночасно з завершенням такої дії обов'язково формується та реєструється нотаріусом, яким вчинено таку дію (частина третя статті 20 Закону).

Відповідно до наведених положень загальний алгоритм дій нотаріуса за такого стану справ має бути таким: "посвідчення договору", "проведення державної реєстрації речових прав, які виникають на підставі посвідченого договору".

Відповідно до частини п'ятої статті 18 Закону у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти.

Тобто державна реєстрація прав на будинок і на землю проводиться одночасно на підставі однієї заяви у разі, коли речові права на будинок і відповідну земельну ділянку набуваються на підставі одного договору.

**Питання щодо відповідальності наступного державного реєстратора за дії попереднього державного реєстратора та відповідальності заявника за достовірність поданих документів державному.**

У першу чергу повідомляємо, що відповідь на вказане питання уже була частково висвітлена у "Типових помилках, які виникають під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань".

Як зазначалось вище, згідно з положеннями статті 3 Закону однією із загальних засад державної реєстрації прав є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

Відповідно до статті 38 Закону державні реєстратори, суб'єкти державної реєстрації прав за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав 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.

З наведеного вбачається, що державний реєстратор несе відповідальність виключно за свої дії. При цьому державний реєстратор не зобов'язаний перевіряти законність, надавати оцінку діям державного реєстратора, який вчинив попередні реєстраційні дії.

Відповідно до частини другої статті 22 Закону відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

При цьому 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 (частина третя стаття 10 Закону). Виконання передбачених законодавством обов'язків державним реєстратором сприяє можливості встановити дійсність зазначених документів, інформації в таких документах.

Звертаємо увагу на те, що на рівні Закону закріплено норму щодо відповідальності саме заявника за достовірність поданих документів для проведення державної реєстрації прав.

**Щодо технічних проблем, які виникають під час взаємодії з Державним земельним кадастром і Єдиним реєстром документів. що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів (далі - Єдиний реєстр документів).**

Пунктами 3 та 4 частини третьої статті 10 Закону визначено використання державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав виключно даних, отриманих у порядку інформаційної взаємодії, зокрема із Єдиним реєстром документів.

Разом з тим порушене коло питань потребує удосконалення на законодавчому рівні та технічного доопрацювання програмного забезпечення відповідних Реєстрів.

**Щодо іпотеки майнових прав, які виникли у 2008 році.**

Окреслені питання є актуальними і доречними у частині внесення змін до законодавства у відповідній сфері задля захисту прав як власників нерухомого майна (квартир), так і державних реєстраторів.

**Щодо недосконалості визначених критеріїв проведення моніторингу реєстраційних дій у Реєстрах, а також відсутності диференційної системи санкцій за порушення при здійсненні реєстраційних дій у сфері державної реєстрації.**

Метою впровадження механізму контролю за діяльністю реєстраторів у сферах державної реєстрації нерухомості та бізнесу було забезпечення можливості постійного моніторингу стану справ у відповідних сферах та максимально оперативного реагування на випадки порушення законодавства.

Проведення реєстраційних дій, наприклад, у нічний час, викликають обґрунтовану підозру. Проте, наприклад, здійснення реєстраційних дій у неробочий час не визначає ці дії незаконними лише за фактом їх проведення вночі. Має значення виключно дотримання законодавства у сфері державної реєстрації при вчиненні реєстраційних дій.

Моніторинг реєстраційних дій за критеріями, в тому числі, за таким як "державні реєстратори та/або суб'єкти державної реєстрації, визначені Мін'юстом", проводиться виключно на підставі даних Реєстрів та полягає у відслідковуванні порушень законодавства. Моніторинг не перешкоджає роботі державного реєстратора, наявність вказаного критерію жодним чином не порушує прав державних реєстраторів, а навпаки дозволяє вказати на помилки реєстратора.

Мін'юст може дізнатися про факти порушення законодавства із різних джерел: не розглянутих за суттю звернень, ЗМІ, повідомлень органів влади.

Щодо диференціації санкцій за порушення законодавства у сфері державної реєстрації нерухомості та бізнесу зазначаємо, що основною метою здійснення контролю з боку держави за діяльністю у вказаних сферах є попередження порушення прав та законних інтересів людини, інших суб'єктів цивільних прав.

Наразі здійснення контролю у сферах державної реєстрації має саме превентивну функцію. Якщо розглядати інститут контролю у сферах державної реєстрації як такий, що має мету та завдання карного інструмента держави, такий інститут потребуватиме значного та деталізованого правового регулювання. Адже недосить визначити два-три критерії для диференціації строків блокування доступу до Реєстрів, бо таке розмежування матиме узагальнений, оціночний характер.

У кожному випадку під час вирішення питання про визначення строку блокування доступу до Реєстрів приймається до уваги тип порушення, його систематичність (повторність), можливі наслідки такого порушення, а також сукупність (поєднання) з іншими порушеннями.

Заступник Міністра

з питань державної реєстрації О. Сукманова