

АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ СТАТУС ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Шпіля Вячеслав Романович

здобувач Приватної установи

«Науково-дослідний інститут публічного права»

м. Київ, Україна

Відповідно до статті 10 Закону про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень (далі – Закон про державну реєстрацію) функціями державного реєстратора речових прав на нерухоме майно наділені: 1) нотаріус ; 2) державний, приватний виконавець – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону; 3) державний реєстратор [1]. Якщо функції реєстрації для нотаріуса та державного і приватного виконавця є дотичними, то безпосереднім суб'єктом адміністративної процедури щодо державної реєстрації об'єктів нерухомого майна є державний реєстратор. Посади державних реєстраторів прав на об'єкти нерухомого майна були введені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» у 2013 році, пізніше у 2016 році, у зв'язку з реформами у сфері адміністративних послуг, законодавство було змінено, і функції державних реєстраторів частково передано нотаріусам, органам місцевого самоврядування та акредитованим суб'єктам, також державним та приватним виконавцям – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону, що розширило доступ громадян до послуг реєстру [2]. Державним реєстратором може бути 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.

Слід зауважити, що окрім обов'язкових посадових вимог до посади, одним із ключових положень статусу державного реєстратора є перебування його у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав, до яких відповідно до положення ст. 6 Закону віднесені як виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, так і Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації. Тут же в ч.2 ст. 6 Закону визначено, що «виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст

обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до цього Закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення» [1]. Отже відповідно до правил логіки державним реєстратором може бути як посадова особа органів місцевого самоврядування, так і посадова особа місцевих органів виконавчої влади з якими вона перебуває з ними в трудових відносинах.

Таким чином законодавством урегульовано, що безпосередню реєстрацію об'єктів нерухомого майна можуть здійснити виключно державні реєстратори, до яких віднесено: 1) державні реєстратори місцевих органів виконавчої влади; 2) державні реєстратори органів місцевого самоврядування (в тому числі на рівні об'єднаних територіальних громад); 3) державні так приватні нотаріуси; 4) державний, приватний виконавець – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Адміністративна правоздатність державного реєстратора об'єктів нерухомого майна як елемент його правового статусу виникає по різному: у нотаріусів на підставі наявності свідоцтва про зайняття нотаріальною діяльністю; у державного та приватного виконавця – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону; у державного реєстратора – на підставі наявності свідоцтва про зайняття діяльністю державного реєстратора. Для отримання свідоцтва про зайняття діяльністю державного реєстратора особа, яка претендує на таку діяльність має відповідати кваліфікаційним вимогам до державного реєстратора, які затверджені наказом Міністерства юстиції України 29 грудня 2015 року № 2790/5 [3], відповідно до яких крім вимог, передбачених Законами України «Про службу в органах місцевого самоврядування», «Про державну службу» та іншими законами України, встановлюються такі вимоги: стаж роботи у сфері права не менше трьох років або на посаді державного реєстратора чи на іншій посаді, що передбачає виконання функцій державного реєстратора (далі – посада державного реєстратора), не менше одного року; успішне проходження спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (для державних реєстраторів, щодо яких відповідно до законодавства проводилася відповідна спеціальна перевірка).

Наступним елементом правового статусу державного реєстратора об'єктів нерухомого майна є його повноваження, до яких віднесено:

забезпечення проведення державної реєстрації прав; ведення Державного реєстру прав; взяття на облік безхазяйного нерухомого майна; формування та зберігання реєстраційних справ.

Крім того, Закон встановлює досить сильні гарантії діяльності державного реєстратора прав на нерухоме майно, які схожі на гарантії діяльності судді. Так, частина четверта статті 9 Закону встановлює, що державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав або відмову в такій реєстрації. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора, пов'язану з проведенням державної реєстрації прав, забороняється й тягне за собою відповідальність згідно з законом [1], що надає державному реєстратору імунітет і захист від зовнішнього впливу при виконанні ним своїх службових обов'язків. Однією із гарантій діяльності державного реєстратора прав на нерухоме майно є встановлення адміністративної відповідальності за «подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе під час реєстрації або під час реєстрації на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державної реєстрації прав, для отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а так само подання заявником завідомо недостовірних відомостей про себе у разі запитування інформації з державних реєстрів», відповідно до статті 188-47 КУпАП [4].

Безумовно, що одним із елементів правового статусу державного реєстратора об'єктів нерухомого майна є його відповідальність. Відповідно до ст. 37-1 Закону «за результатами моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України проводить перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав. У разі якщо в результаті проведеної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав виявлено прийняття такими державними реєстраторами чи суб'єктами державної реєстрації прав рішень з порушенням законів, що має наслідком порушення прав та законних інтересів фізичних та/або юридичних осіб, Міністерство юстиції України вживає заходів до негайного повідомлення про це відповідних правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів, а також заінтересованих осіб» [1].

За результатами проведення перевірок державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації прав Міністерство юстиції України у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації прав

державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав приймає вмотивоване рішення про: 1) тимчасове блокування доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; 2) анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав до Державного реєстру прав; 3) притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав; 4) направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю; 5) направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків. Слід зауважити, що попри визначення в Законі можливості притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації прав така відповідальність встановлена ст. 166-11 КУпАП виключно за дії державного реєстратора з державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань [4]. Вважаємо за доцільне поширити дію цієї норми і на дії державного реєстратора щодо реєстрації права на нерухоме майно. У зв'язку з цим пропонуємо викласти статтю 166-11 КУпАП в редакції наступного змісту: «Стаття 166-11. Порушення державним реєстратором законодавства про державну реєстрацію», закріпивши в змісті її норм адміністративну відповідальність за будь-які дії (бездіяльність) державного реєстратора здійсненні в порушення закону в тому числі стосовно державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що буде додатковою гарантією законності їх діяльності.

Література:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст.553.

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності: Закон України від 3 жовтня 2019 року. № 159-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 47 Ст.312.

3. Про затвердження Кваліфікаційних вимог до державного реєстратора: наказ Міністерства юстиції України від 29 грудня 2015 року № 2790/5. *Офіційний вісник України*. 2016. № 1. Стор. 200. Ст. 35.

4. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 7 грудня 1984 р. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1984, додаток до № 51.– Ст.1122 (з наступними змінами та доповненнями).