

## **ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ ТА БІЗНЕСУ СУБ'ЄКТАМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ**

Наразі організаційну основу суб'єктів державної реєстрації нерухомості та бізнесу складають виконавчі органи міських рад (міст обласного значення) та районні державні адміністрації. На відміну від інших суб'єктів державної реєстрації вищезазначені органи в обов'язковому порядку набули повноважень з питань державної реєстрації та забезпечують зберігання реєстраційних справ.

В той же час виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного значення) також можуть набути повноважень з питань державної реєстрації у разі прийняття відповідною радою такого рішення. Крім того, суб'єктами державної реєстрації є акредитовані суб'єкти та нотаріуси, які є держаними реєстраторами.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» (далі разом - Закони) саме суб'єкти державної реєстрації уповноважені забезпечувати проведення державної реєстрації.

Безпосередньо державну реєстрацію здійснюють державні реєстратори, які перебувають у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації. Законами визначено, що державний реєстратор – це, зокрема, громадянин України, який відповідає кваліфікаційним вимогам, визначеним Міністерством юстиції України.

З 1 січня 2019 року Мін'юстом запроваджено експериментальний проект з організації визначення професійної компетенції осіб, які мають намір здійснювати функції державного реєстратора, процедура якої визначена постановою Кабінету Міністрів України від 24.10.2018 № 860 та здійснюється шляхом автоматизованого анонімного тестування. Особі, яка успішно пройшла автоматизоване анонімне тестування, видається сертифікат про підтвердження професійної компетентності у відповідній сфері державної реєстрації, зразок та опис якого затверджується Мін'юстом.

Також, Закони передбачають й контроль за діючими державними реєстраторами, в тому числі шляхом моніторингу реєстраційних дій у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі – Реєстри).

Процедура здійснення Міністерством юстиції України контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, визначена Порядком здійснення контролю у сфері державної реєстрації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 року № 990.

За результатами проведених перевірок Мін'юст, у разі виявлення порушень порядку державної реєстрації згідно з положеннями Законів, приймає рішення, зокрема, про тимчасове блокування чи анулювання доступу державного реєстратора, уповноваженої особи суб'єкта державної реєстрації до Реєстрів та скасування акредитації. Разом з тим у разі прийняття зазначеного рішення Міністерство юстиції України вирішує питання про передачу на розгляд суб'єкту державної реєстрації, що забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій

формі, документів, що подані для проведення реєстраційних дій та перебувають на розгляді у відповідного державного реєстратора, акредитованого суб'єкта. Однак, на практиці неможливості забезпечення таких заходів через відсутність у відповідного суб'єкта державної реєстрації державних реєстраторів.

За таких умов, суб'єктам державної реєстрації, які відповідно до чинного законодавства обов'язково забезпечують державну реєстрацію нерухомості та бізнесу, необхідно заздалегідь прогнозувати можливі ризики, пов'язані із звільненням державних реєстраторів, перебуванням у соціальних відпустах, тощо та заздалегідь вживати заходи належного кадрового забезпечення з цих питань.

Крім того, слід враховувати положення зазначеної постанови під час призначення на посади державних реєстраторів у виконавчих органах сільських, селищних та міських рад, районних, держадміністраціях або укладення трудових договорів із акредитованими суб'єктами державної реєстрації, а також щодо державних реєстраторів, стосовно яких Мін'юстом прийнято рішення про тимчасове блокування доступу до Реєстрів зокрема, перед відновленням їм доступу до відповідного Реєстру.

Тому, з метою уникнення загрози залишення певного району чи міста без отримання адміністративних послуг у сферах державної реєстрації суб'єктам державної реєстрації необхідно завчасно передбачати укомплектування посад державного реєстратора.

Управління державної реєстрації  
Головного територіального  
управління юстиції  
у Донецькій області

