

## ТЕМА 2.2. Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки

### ПЛАН

1. Організаційна система державної реєстрації прав, повноваження органів реєстрації.
2. Правовий статус державного реєстратора та його повноваження.
3. Відповідальність державного реєстратора речових прав

### САМОСТІЙНА РОБОТА

1. Прийняття рішень державним реєстратором

#### **РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:**

1.Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

2.Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс]: Закон України від 07.07.2011 №3613-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

4. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 23 серпня 2016 р. № 553). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

5.Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р.№ 1127. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>.

### **1. Організаційна система державної реєстрації прав, повноваження органів реєстрації.**

#### **Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:**

- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 2) суб'єкти державної реєстрації прав:  
виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
- 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі - державні реєстратори).

2. 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.

**Повноваження Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав**

**Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки**

1. Міністерство юстиції України:

1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;

2) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;

3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;

4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;

5) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, у тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до цього Закону та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;

6) забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, визначених цим Законом, інших суб'єктів, право доступу яких визначено цим Законом, та приймає рішення про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених цим Законом;

7) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;

8) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених [Кодексом України про адміністративні правопорушення](#);

9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;

9<sup>-1</sup>) надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав;

10) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

**Повноваження територіальних органів Міністерства юстиції України**

1. Територіальні органи Міністерства юстиції України в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність:

2) розглядають скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав та приймають обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;

3) складають протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених [Кодексом України про адміністративні правопорушення](#);

4) організовують роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;

5) приймають рішення про тимчасове блокування доступу державних реєстраторів до

**Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки**

б) здійснюють інші повноваження, передбачені цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

**Повноваження суб'єктів державної реєстрації прав**

1. До повноважень суб'єктів державної реєстрації прав належить:

1) забезпечення:

проведення державної реєстрації прав;

ведення Державного реєстру прав;

взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

формування та зберігання реєстраційних справ.

Зберігання реєстраційних справ у паперовій формі здійснюється виключно виконавчими органами міських рад міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями за місцезнаходженням відповідного майна;

2) здійснення інших повноважень, передбачених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

**2. Правовий статус державного реєстратора та його повноваження.**

**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, приватний виконавець - у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

2. Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав у разі, якщо речове право на нерухоме майно, обтяження такого права набувається, змінюється або припиняється за суб'єктом державної реєстрації прав, з яким державний реєстратор перебуває у трудових відносинах або засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація проводиться іншим державним реєстратором.

Дія абзацу першого цієї частини щодо перебування у трудових відносинах не поширюється на державних реєстраторів, які перебувають у трудових відносинах з виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, Київською, Севастопольською міськими, районними, районними у містах Києві та Севастополі державними адміністраціями щодо державної реєстрації прав на державне та/або комунальне майно, їх обтяжень.

Державний реєстратор не має права приймати рішення про державну реєстрацію прав на своє ім'я, на ім'я свого чоловіка (дружини), його (її) та своїх родичів (батьків, дітей, онуків, діда, баби, братів, сестер), суб'єкта

**Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки**

господарювання, засновником (учасником) якого він є. У такому разі державна реєстрація прав проводиться іншим державним реєстратором.

**Державний реєстратор:**

1) 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, зокрема:

відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;

відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;

відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах;

наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

виконання вимог, визначених [статтею 27<sup>2</sup>](#) цього Закону, - у разі державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (крім випадків автоматичної реєстрації такого права згідно із законом);

наявність факту застосування санкцій відповідно до [Закону України "Про санкції"](#), які унеможливають проведення державної реєстрації прав;

наявність дозволу органу опіки та піклування на відмову від права власності на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, власником якого є малолітня дитина або неповнолітня особа, або на внесення такого майна до статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) юридичної особи чи як вступного, членського та/або цільового внеску члена кооперативу;

2) 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;

3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних

**Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки**

носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність;

4) під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи. Отримані відомості долучаються до відповідної заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав. Перелік державних електронних інформаційних ресурсів, які використовуються для проведення реєстраційних дій, визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

5) відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження;

6) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна, об'єкту незавершеного будівництва, майбутньому об'єкту нерухомості у випадках, передбачених цим Законом;

7) виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);

8) формує за допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;

9) формує реєстраційні справи у паперовій формі;

9<sup>-1</sup>) надає в установленому порядку та у випадках, передбачених [Законом України "Про виконавче провадження"](#), інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;

10) здійснює інші повноваження, передбачені цим Законом.



**Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки**

Державний реєстратор у разі виявлення ним факту використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру прав іншими особами зобов'язаний невідкладно, але не пізніше наступного робочого дня, повідомити Міністерство юстиції України про такий факт та про усі відомі йому рішення (дії) в Державному реєстрі прав, прийняті (виконані) з неправомірним використанням таких ідентифікаторів.

Розгляд такого повідомлення здійснюється Міністерством юстиції України у порядку, передбаченому [статтею 37](#) цього Закону.

Робоче місце державного реєстратора, що перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав, може бути розташовано виключно в населеному пункті за місцезнаходженням відповідного суб'єкта та/або центру надання адміністративних послуг, утвореного таким суб'єктом.

Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену [Законом України "Про нотаріат"](#).

[Зразок](#) та [опис печатки](#) державного реєстратора встановлює Міністерство юстиції України.

### **3. Відповідальність державного реєстратора речових прав**

**Державний реєстратор у випадку прийняття незаконних рішень несе 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.

Статтею 64 Закону України «Про державну службу» (далі – Закон) визначено, що за невиконання або неналежне виконання посадових обов'язків, визначених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами у сфері державної служби, посадовою інструкцією, а також порушення правил етичної поведінки та інше порушення службової дисципліни державний службовець притягається до дисциплінарної відповідальності у порядку, встановленому цим Законом.

Підставою для притягнення державного реєстратора, як державного службовця, до дисциплінарної відповідальності є вчинення ним дисциплінарного проступку, тобто протиправної винної дії або бездіяльності чи прийняття рішення, що полягає у невиконанні або неналежному виконанні державним службовцем своїх посадових обов'язків та інших вимог, встановлених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами, за яке до нього може бути застосоване дисциплінарне стягнення.

До державних реєстраторів, як державних службовців, застосовується один із таких видів дисциплінарного стягнення: зауваження; догана; попередження про неповну службову відповідність; звільнення з посади державної служби.

**Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки**

У разі допущення державним службовцем, тобто державним реєстратором дисциплінарного проступку, передбаченого пунктом 6 частини другої статті 65 Закону, суб'єкт призначення або керівник державної служби може обмежитися зауваженням.

У разі виявлення порушень, в рамках розгляду скарг у сфері державної реєстрації, вчинених державним реєстратором під час проведення державної реєстрації, Головне територіальне управління юстиції та Міністерство юстиції України відповідно до підпунктів г), г), є) пункту 2) частини 6 статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та відповідно до підпунктів г), г), є) пункту 2) частини 6 статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» може прийняти рішення про тимчасове блокування доступу, анулювання доступу до Державного реєстру прав, направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю (у разі виявлення порушень вчинених державним реєстратором-нотаріусом).

Цивільно-правова відповідальність ставить за мету відшкодування збитків, під якими слід розуміти реальні збитки та упущену вигоду. Реальні збитки являють собою втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права. Упущена вигода – це доходи, які особа могла реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушено.

Відповідно до частини першої статті 1172 Цивільного кодексу України юридична особа відшкодовує шкоду, завдану їхнім працівником під час виконання ним своїх трудових (службових) обов'язків.

Частиною першою статті 1174 Цивільного кодексу України встановлено, що шкода, завдана фізичній або юридичній особі незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю посадової або службової особи органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування при здійсненні нею своїх повноважень, відшкодовується державою, Автономною Республікою Крим або органом місцевого самоврядування незалежно від вини цієї особи.

Згідно частини 2 статті 28 Закону України «Про нотаріат» держава не несе відповідальності за шкоду, заподіяну неправомірними діями приватного нотаріуса при здійсненні ним нотаріальної діяльності функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно.

У статті 16611 КУпАП визначено підстави притягнення до адміністративної відповідальності державного реєстратора, а саме: 1) за порушення строків для проведення державної реєстрації юридичної особи, фізичної особи – підприємця або громадського формування; 2) за вимагання не передбачених законом документів для проведення державної реєстрації; 3) за порушення порядку пересилання реєстраційних справ юридичних осіб та

**Система органів та суб'єкти, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки**

фізичних осіб – підприємців поштовими відправленнями; 4) за порушення порядку зберігання реєстраційних справ юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців.

Комісія з розгляду скарг складає протокол про адміністративне правопорушення та направляє його до суду. Якщо судом під час розгляду справи встановлено вчинення адміністративного правопорушення, то за результатами розгляду справи виносяться постанови про накладення адміністративного стягнення у вигляді штрафу.

Якщо виходити з розміру неоподаткованого мінімуму доходів громадян (17 грн.), то розмір штрафу становитиме від 3400 грн. до 8500 грн.

Аналогічні розміри штрафу передбачені статтею 16623 КУпАП за порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Кримінальна відповідальність державних реєстраторів, як державних службовців, передбачена розділами XV «Злочини проти авторитету органів державної влади, органів місцевого самоврядування, об'єднань громадян та злочинів проти журналістів» та XVII «Злочини у сфері службової діяльності та професійної діяльності, пов'язаної з наданням публічних послуг» Кримінального кодексу України.

Зміст кримінальних правопорушень державних реєстраторів розкривають статті 358 («Підроблення документів, печаток, штампів та бланків, збут чи використання підроблених документів, печаток, штампів»), статті 364 («Зловживання владою або службовим становищем»), статті 3652 («Зловживання повноваженнями особами, які надають публічні послуги»), статті 367 («Службова недбалість») Кримінального кодексу України.

Якщо комісія під час розгляду скарг вбачає у діях чи бездіяльності державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації ознаки кримінального правопорушення, то у такому разі направляє відповідне подання у правоохоронні органи.