

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ПРАВА

Правові горизонти



Legal horizons

ВИПУСК 13 (26)

Суми – 2018

**SECTION 2
CIVIL LAW AND PROCESS; FAMILY LAW;
INTELLECTUAL PROPERTY RIGHT**

**СЕКЦІЯ 2
ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО;
ПРАВО ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ**

DOI: <http://www.doi.org/10.21272/legalhorizons.2018.i13.p12>

**ДО ПИТАННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВОГО СТАТУСУ ДЕРЖАВНОГО
РЕЄСТРАТОРА ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**



***Іваненко Дмитро Дмитрович,**
кандидат юридичних наук, викладач кафедри
адміністративного, господарського права та
фінансово-економічної безпеки,
Навчально-наукового інституту права,
Сумського державного університету*



***Коваль Олена Андріївна,**
Навчально-науковий інститут права,
Сумського державного університету*



***Скубак Каріна Миколаївна,**
Навчально-науковий інститут права,
Сумського державного університету*

Стаття присвячена адміністративно-правовим засадам діяльності державного реєстратора. Визначено основне коло нормативно-правових актів що врегульовують питання освітньо-кваліфікаційних вимог, процедуру призначення на посаду, порядок здійснення передбачених законодавством повноважень державним реєстратором. Встановлено, що на практиці існує широке коло суб'єктів уповноважених приймати рішення щодо внесення реєстраційних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ніж передбачено нормами ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (державний реєстратор Центру надання адміністративних послуг, державний реєстратор акредитованого суб'єкта, державний реєстратор при Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Головному територіальному управлінні юстиції, нотаріус, державний виконавець, приватний виконавець, Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації). З'ясовано, що державні реєстратори призначаються на посаду відповідно до норм спеціалізованого законодавства. Такі реєстратори займають різні за публічно-правовою природою посади.

Матеріальне та фінансове забезпечення діяльності реєстраторів здійснюється різними публічними та приватними фінансовими фондами. Територіальна компетенція державних реєстраторів поширюється на визначені законодавством округи. Встановлено, що на теперішній час назва та зміст поняття «державний реєстратор» потребує перегляду. Тому, існує нагальна потреба фундаментального правового дослідження адміністративно-правового статусу реєстратора прав у сфері нерухомого майна.

Ключові слова: державний виконавець, державний реєстратор, державна реєстрація речових прав, Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації, нерухоме майно, нотаріус, приватний виконавець.

Ivanenko D.D., Koval O.A., Skubak K.M. To the question of the administrative and legal status of the state representative of rights on real estate. The article is devoted to the administrative and legal principles of the activity of the state registrar. It is determined the basic range of normative and legal acts regulating the issues of educational and qualification requirements, procedure for appointment to the office, and the procedure for exercising the powers by the state registrar provided by the legislation. It has been ascertained that in practice there is a wide range of authorized entities to make decisions on entering registrations in the State Register of Real Property Rights to Real Estate, as stipulated by the norms of Art. 10 of the Law of Ukraine «On State Registration of the Real Estate Titles and their Encumbrances» (state registrar of the Center for the administrative services, state registrar of the accredited entity, state registrar at the Commission on the examination of complaints in the area of state registration under the Main Territorial Department of Justice, notary, a public executor, a private executor, the State Commission on State Registration Complaints). It was found that the state registrar are appointed in accordance with specialized legislation. Such registrars hold posts that are differ in public law positions. The financial support of the registrars' activity is carried out by various public and private financial funds. Territorial competence of state registrars extends to the district determined by the legislation. It is studied out that at present the name and content of the term "state registrar" needs to be reviewed. Therefore, there is an urgent need for a fundamental legal study of the legal and administrative status of the registrar of rights in the field of estate in real property.

Key words: state executor, state registrar, state registration of real rights, Commission on complaints about state registration, real estate, notary, private executor.

Постановка проблеми. Делегування повноважень органів виконавчої влади ознаменувало новий вектор реалізації державної правової політики України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Перерозподіл владних повноважень призвів до зміни системи органів та суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації. На теперішній час, адміністративні реєстраційні послуги надає широке коло уповноважених суб'єктів. При цьому, кожний такий суб'єкт має власний, обумовлений законодавством, адміністративно-правовий статус. Тому, існуючий стан справ обумовлює потребу з'ясувати адміністративно-правовий статус державного реєстратора.

Стан опрацювання. Окремі аспекти адміністративно-правового статусу державного реєстратора прав на нерухоме майно досліджували такі вчені як: С.В. Гринько, А.С. Кеча, М.О. Колесников, С.С. Овчарук, О.О. Піфко, Я.О. Пономарьова, А.В. Солонар та ін. Незважаючи

на значну кількість наукових праць, окремого правового аналізу потребує адміністративно-правовий статус державного реєстратора в аспекті децентралізації адміністративних реєстраційних послуг. Внаслідок зазначених обставин, адміністративно-правовий статус державного реєстратора є невирішеним.

Мета статті. У рамках дослідження необхідно з'ясувати адміністративно-правовий статус суб'єктів які уповноважені здійснювати реєстраційні записи до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (надалі – ДРРП).

Виклад основного матеріалу. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV визначає систему органів та суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визначає коло осіб які є державними реєстраторами [5].

Правовий аналіз норм чинного законодавства, пов'язаного з питаннями вчинення реєстраційних

дій щодо права власності та речових обтяжень на нерухоме майна, надає можливість зробити висновок про коло суб'єктів уповноважених вносити реєстраційні записи до ДРРП: державний реєстратор Центру надання адміністративних послуг (надалі – ЦНАП), державний реєстратор акредитованого суб'єкта, державний реєстратор при Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Головному територіальному управлінні юстиції, нотаріус, державний виконавець, приватний виконавець, Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації.

Державний реєстратор ЦНАП. Закон України «Про службу в органах місцевого самоврядування» від 07.06.2001 № 2493-III визначає правові, організаційні, матеріальні, соціальні умови реалізації громадянами України права на службу в органах місцевого самоврядування, загальні засади діяльності посадових осіб місцевого самоврядування, їх правовий статус, порядок та правові гарантії перебування на службі в органах місцевого самоврядування [17]. Відповідно до норм ст. 10 вказаного Закону, проведення конкурсу, випробування та стажування при прийнятті на службу в органи місцевого самоврядування здійснюється в порядку, визначеному законодавством України про державну службу. У даному випадку реєстратору присвоюється відповідна категорія та ранг посадової особи місцевого самоврядування. Посадова особа органу місцевого самоврядування проходить атестацію один раз на 4 роки. Граничний вік перебування на службі становить 65 років. Оплата праці здійснюється за рахунок коштів місцевого бюджету.

Державний реєстратор акредитованого суб'єкта. Акредитацію суб'єкта державної реєстрації здійснює Міністерство юстиції України (надалі – Мін'юст) відповідно до норм Порядку акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації від 25 грудня 2015 р. № 1130 [8]. Як правило, такими суб'єктами є БПІ – підприємства комунальної форми власності. Державний реєстратор перебуває у трудових відносинах з акредитованим суб'єктом. Його повноваження залежать від того чи здійснює акредитований суб'єкт повноваження безпосередньо, чи здійснює повноваження виключно щодо прийняття та видачі документів що стосуються надання адміністративних реєстраційних послуг. Кваліфікаційні вимоги до такого реєстратора встановлюються чинним законодавством. Оплата праці здійснюється за рахунок коштів фонду оплати праці акредитованого суб'єкта.

Державний реєстратор при Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Головному територіальному управлінні юстиції. У даному випадку державний реєстратор здійснює реєстрацію прав внаслідок задоволення скарги що стосуються скасування рішення про відмову в державній реєстрації прав, що мали місце на підвідомчій Головному територіальному управлінні юстиції (надалі – ГТУ юстиції) території. У випадку задоволення скарги заявника щодо відмови в державній реєстрації прав, реєстратор зі складу Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при ГТУ юстиції зобов'язаний здійснити державну реєстрацію прав.

Оскільки такий реєстратор займає посаду та входить до штату Головного територіального управління юстиції, він є державним службовцем та призначається на посаду відповідно до Закон України «Про державну службу» від 10.12.2015 р. № 889-VIII [6] та Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на зайняття посад державної служби» від 25.03.2016 № 246 [11]. ЗУ «Про державну службу» від 10.12.2015 р. № 889-VIII передбачає умови вступу на державну службу: досягнення повноліття громадянином України; вільне володіння державною мовою; наявність відповідного ступеню вищої освіти (залежно від категорії посад); відсутність судимості за умисні злочини; відсутність заборон щодо права займатися діяльністю пов'язаною з виконанням функцій держави або займати відповідні посади; відсутність адміністративного стягнення за корупційне правопорушення; особа пройшла спеціальну перевірку та не підпадає під заборони, передбачені Законом України «Про очищення влади» [16].

Державний службовець підпорядковується безпосередньому керівнику, зобов'язаний виконувати накази, доручення керівника, видані в межах повноважень. Державний службовець займає відповідну категорію та має відповідний ранг, як вид спеціального звання. Щороку державні службовці підлягають оцінюванню. Оплата праці державного службовця складається з: посадового окладу; надбавки за вислугу років та за ранг; додаткове навантаження; премії (у випадку встановлення). Оплата праці здійснюється за рахунок коштів державного бюджету. Граничний вік перебування на державній службі становить 65 років [6].

Нотаріус. Нотаріусом може бути громадянин України, який має повну вищу юридичну освіту, володіє державною мовою, має стаж роботи у сфері права не менш як шість років, з них помічником нотаріуса або консультантом державної нотаріальної контори – не менш як три роки, склав

кваліфікаційний іспит і отримав свідоцтво про право на зайняття нотаріальною діяльністю. Відповідно до норм ЗУ «Про нотаріат» від 02.09.1993 № 3425-XII [14], нотаріус має право вчиняти нотаріальні дії на підставі Свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю. Свідоцтво є підставою для призначення на посаду державного нотаріуса або для реєстрації приватної нотаріальної діяльності. Свідоцтво видається Міністром на підставі рішення Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату відповідно до норм Наказу Міністру «Про затвердження Порядку видачі свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю» від 11.07.2012 №1043/5 [10]. Нотаріус здійснює свою діяльність в межах нотаріального округу. При цьому, відповідно до норм ч. 5 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», він має право здійснювати державну реєстрацію права власності та речових прав на нерухоме майно в межах території відповідної області, міст Києва та Севастополя, Автономної Республіки Крим [5]. Оплата праці нотаріуса державної нотаріальної контори здійснюється за рахунок державного бюджету, приватного нотаріуса за рахунок плати за вчинення нотаріальних дій.

Державний виконавець. Адміністративно-правовий статус та функціональні повноваження державного виконавця врегульовано Законами України «Про виконавче провадження» від 02.06.2016 № 1404-VIII [4] та «Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів» від 02.06.2016 № 1403-VIII [15]. Державний виконавець є державним службовцем та призначається на посаду відповідно до ЗУ «Про державну службу» від 10.12.2015 р. № 889-VIII [6], Постанови КМУ «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на зайняття посад державної служби» від 25.03.2016 № 246 [11] з урахуванням особливостей визначених у наказі Міністру 21.10.2016 № 3005/5 Про затвердження Спеціальних вимог до рівня професійної компетентності державних виконавців та керівників органів державної виконавчої служби від 21.10.2016 № 3005/5 [13].

Відповідно до норм чинного законодавства, державними виконавцями є: керівники органів державної виконавчої служби, їх заступники, головні державні виконавці, старші державні виконавці, державні виконавці. Він є представником влади, діє від імені держави, перебуває під її захистом та уповноважений державою здійснювати діяльність з примусового виконання рішень у порядку передбаченому законом. Нормами Закону України «Про виконавче

провадження» передбачено що виконавчі дії провадяться державним виконавцем за місцем проживання, перебування, роботи боржника або за місцезнаходженням його майна. Як правило, це є виконавчий округ що співпадає з межами відповідної адміністративно-територіальної одиниці. В окремих випадках він має право здійснювати виконавчі дії на всій території України. Заробітна плата державного виконавця складається з: посадового окладу, премії, доплати за ранг, надбавки за вислугу років, винагорода, інших надбавок та виплачується за рахунок коштів державного бюджету [15].

Приватний виконавець. Адміністративно-правовий статус та функціональні повноваження приватного виконавця врегульовано Законами України «Про виконавче провадження» від 02.06.2016 № 1404-VIII [4] та «Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів» від 02.06.2016 № 1403-VIII [15]. Наказ Міністру «Про затвердження Порядку формування і ведення Єдиного реєстру приватних виконавців України» від 05.08.2016 № 2431/5 визначає порядок формування і ведення Єдиного реєстру приватних виконавців України, які отримали в установленому законодавством порядку посвідчення, здійснює завдання і функції з реалізації державної політики у сфері організації примусового виконання судових рішень і рішень інших органів [12]. Інформацію про приватних виконавців містить Єдиний реєстр приватних виконавців України [2]. Приватним виконавцем може бути громадянин України, який досяг 25 років, має вищу юридичну освіту освітнього ступеню не нижче магістр, володіє державною мовою, має стаж роботи у галузі права після отримання диплома не менше двох років, склав кваліфікаційний іспит. Приватний виконавець є суб'єктом незалежної професійної діяльності. Він зобов'язаний постійно підвищувати свою кваліфікацію та кожні п'ять років з дня отримання посвідчення приватного виконавця безоплатно складати іспит шляхом автоматизованого анонімного тестування. За вчинення виконавчих дій приватному виконавцю сплачується винагорода, що складається з основної та додаткової. Основна винагорода приватного виконавця встановлюється у вигляді: 1) фіксованої суми (при виконанні рішень немайнового характеру); 2) відсотка суми (що підлягає стягненню, або вартості майна що підлягає передачі за виконавчим документом). Розмір основної винагороди приватного виконавця встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації при Департаменті державної

реєстрації Мін'юсту (надалі – Комісія) [4]. Комісія складається з Голови, заступника Голови, секретаря та не менше п'яти членів. Її склад затверджується наказом Мін'юсту. Голова комісії організовує роботу, відповідає за виконання покладених завдань та функцій, головує на засіданнях комісії, визначає коло питань, що підлягають розгляду, визначає функціональні обов'язки членів комісії. Форма роботи Комісії – засідання що є правомочними за присутності не менш як двох третин складу. Проводяться у випадку необхідності. Голова Комісії визначає дату, час, місце проведення засідання [7].

Склад Комісії сформовано з представників Мін'юсту які за адміністративно-правовим статусом є державними службовцями [1]. По-суті, Комісія є на колегіальним органом. Вона здійснює функцію контролю у сфері державної реєстрації прав відповідно до норм Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку здійснення контролю у сфері державної реєстрації» від 21.12.2016 № 990 [10] та розглядає скарги на рішення державного реєстратора, рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Мін'юсту.

Комісія, за результатами розгляду скарги, надає висновок щодо відповідності законодавству рішення державного реєстратора та щодо задоволення вимог скаржника, або відмови в їх задоволенні. Висновок надається з відповідним юридичним обґрунтуванням. За результатом розгляду скарги, копії рішення надсилаються скаржнику ті іншим зацікавленим особам, які приймали участь у розгляді скарги. Тобто, Комісія Мін'юсту має право скасувати державну

реєстрацію. Рішення Комісія Мін'юсту, що вимагають внесення змін до реєстраційних записів до ДРРП, виконується технічним адміністратором реєстру. Територіальна компетенція Комісія Мін'юсту поширюється на всю територію держави [10].

Висновки. Отже, під поняттям «державний реєстратор» чинне законодавство розуміє розширене коло осіб ніж передбачено нормами ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV. Такий стан справ свідчить про становлення державної реєстраційної діяльності в Україні. Державні реєстратори призначаються на посаду відповідно до норм спеціалізованого законодавства. Такі особи займають різні, за публічно-правовою природою, посади. Матеріальне та фінансове забезпечення діяльності державних реєстраторів здійснюється різними публічними та приватними фінансовими фондами. Як правило, територіальна компетенція державних реєстраторів поширюється на визначені законодавством округи (область, м. Київ, м. Севастопіль, Автономна Республіка Крим). За таких умов назва та зміст поняття «державний реєстратор» потребує перегляду. Єдине, що об'єднує вказаних осіб, передбачені законодавством повноваження щодо внесення реєстраційних записів до ДРРП. Тому, існує нагальна потреба фундаментального правового дослідження адміністративно-правового статусу реєстратора прав у сфері нерухомого майна, належного законодавчого регулювання.

Література :

1. Департамент державної реєстрації. Склад Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ddr.minjust.gov.ua/uk/a32240461519aea79dc5227b3abd866b/sklad_komisiyi.
2. Єдиний реєстр приватних виконавців України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://erpv.minjust.gov.ua>.
3. Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://goo.gl/mUXE5S>.
4. Про виконавче провадження: Закон України від 02.06.2016 № 1404-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1404-19/paran54#n54>.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.
6. Про державну службу: Закон України від 10.12.2015 р. № 889-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/889-19>.
7. Про діяльність Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації та Комісії з питань акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації: наказ Мін'юсту від 12.01.2016 № 37/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0042-16#n21>.

8. Про затвердження Порядку акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких суб'єктів вимогам акредитації від 25 грудня 2015 р. № 1130: постанова КМУ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1130-2015-%D0%BF>.
9. Про затвердження Порядку видачі свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю: наказ Мін'юсту від 11.07.2012 № 1043/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1170-12>.
10. Про затвердження Порядку здійснення контролю у сфері державної реєстрації: постанова КМУ від 21.12.2016 № 990 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/990-2016-%D0%BF>.
11. Про затвердження Порядку проведення конкурсу на зайняття посад державної служби: постанова КМУ від 25.03.2016 № 246 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/246-2016-%D0%BF/para10#n10>.
12. Про затвердження Порядку формування і ведення Єдиного реєстру приватних виконавців України: наказ Мін'юсту від 05.08.2016 № 2431/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1125-16>.
13. Про затвердження Спеціальних вимог до рівня професійної компетентності державних виконавців та керівників органів державної виконавчої служби: наказ Мін'юсту від 21.10.2016 № 3005/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1441-16>.
14. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>.
15. Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів: Закон України від 02.06.2016 № 1403-VІІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1403-19>.
16. Про очищення влади: Закон України від 16.09.2014 № 1682-VІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1682-18>
17. Про службу в органах місцевого самоврядування: Закон України від 07.06.2001 № 2493-ІІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2493-14/para088#o88>.