

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Кафедра міжнародного, європейського права та цивільно-правових
дисциплін

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

Зі спеціальності 081 «Право»

**Тема: «Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх
обтяжень нотаріусами України»**

Завідувач кафедри _____ к.ю.н., доц. Завгородня В.М.
(підпис)

Керівник проекту _____ к.ю.н., доц. Завгородня В.М.
(підпис)

Виконавець

студент групи Ю.мз.-83с _____ Засоріна О.І.
(підпис)

Суми – 2019

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО	7
1.1. Поняття та значення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.....	7
1.2. Генезис інституту державної реєстрації речових прав та їх обтяжень... 11	11
1.3. Державний реєстр речових прав та їх обтяжень	19
1.4. Суб'єкти державної реєстрації речових прав та їх обтяжень за законодавством України.....	24
РОЗДІЛ II. НОТАРІУС ЯК ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАТОР РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ	28
2.1 Правовий статус і функції нотаріуса при проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень	28
2.2. Порядок здійснення нотаріусами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень	32
2.3 Підстави та окремі особливості державної реєстрації нотаріусами прав на нерухоме майно та їх обтяжень	40
РОЗДІЛ III. ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ	46
3.1 Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно	46
3.2. Контроль у сфері державної реєстрації речових прав та їх обтяжень	52
3.3. Напрямки удосконалення процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно	73
ВИСНОВКИ	78
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	82

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ ТА СКОРОЧЕНЬ:

1. ВРУ – Верховна Рада України
2. ЗУ – Закон України
3. ЗК – Земельний Кодекс
4. КМУ – Кабінет Міністрів України
5. Мін'юст – Міністерство юстиції України
6. ДРРП – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх
обтяжень
7. КУпАП - кодекс України про адміністративні правопорушення
8. НМДГ – неоподатковуваний мінімум доходів громадян
9. ПКМУ – Постанова Кабінету Міністрів України
10. ЦК – Цивільний Кодекс
11. в т. ч. — в тому числі
12. п. – пункт.
13. р. – рік.
14. ст. – стаття
15. ч. – частина

ВСТУП

Становлення та розвиток демократичної країни нерозривно пов'язані з вдосконаленням правових інститутів, покликаних забезпечити сталий та ефективний розвиток суспільних відносин. Історія людства - це постійне прагнення набути та захистити своє.

Держава гарантує захист права власності шляхом встановлення його публічності. І це відбувається майже у всіх цивілізованих країнах, з майже однаковими технічними процесами. Створюються сучасні та технологічні процеси формування та збору інформації про власність, єдині та державні реєстри, різноманітні платформи.

У 2013 році було створено та запроваджено сучасну систему реєстрації прав та сформовано цілу низку органів реєстрації. З 2013 року реєстрація права власності в Україні постійно вдосконалюється. Система зазнає важливих змін. На жаль, дуже часто ці зміни викликані суттєвими зловживаннями в цій системі. Власники стають жертвами рейдерів та недобросовісних реєстраторів. Ця проблема дуже болюче б'є по іміджу України та знижує нашу інвестиційну привабливість.

Низька активність правоохоронних органів та заангажованість судової влади ускладнюють процес захисту порушеного права. Отже, становлення та розвиток реєстрації - це процес становлення та розвитку країни. Там де захист досконалий – право захищене, а значить і власник теж. Там, де власність під загрозою, держава не контролює ключовий інститут, а отже громадяни не впевнені у своєму захисті.

Для захисту прав власників була створена державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

У сучасному суспільстві відбувається недооцінка позитивних рис та змін державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Хоча це одна з найважливіших гарантій забезпечення прав власності.

Тема реєстрації є актуальною й сьогодні. *Актуальність дослідження* полягає в тому, що, незважаючи на велику кількість наукових досліджень, у сфері державної реєстрації, проблематика державної реєстрації саме нотаріусом й досі залишається не дослідженою.

Ступінь наукової розробки проблематики. Дану тему було досліджено: Т.В. Малярчук, С. І. Шимон, Г.Г. Харченко, П. Ф. Кулич, М.М. Бахуринська та іншими науковцями. Шимон С. І. дослідив процес державної реєстрації відповідно до законодавства України, проте поза увагою залишилося дослідження проблем державної реєстрації та шляхи вирішення. Бахуринською М.М. було досліджено державну реєстрацію речових прав усіма суб'єктами реєстрації, проте не було виділено процес реєстрації речових прав на нерухоме майно саме нотаріусами України.

Метою роботи є дослідження державної реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень нотаріусами України.

Виходячи із поставленої мети, були визначені наступні *завдання*:

1. З'ясувати сутність поняття та значення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
2. Дослідити генезис інституту державної реєстрації речових прав та їх обтяжень.
3. Проаналізувати Державний реєстр речових прав та їх обтяжень.
4. Визначити суб'єкти державної реєстрації речових прав та їх обтяжень.
5. Окреслити правовий статус і функції нотаріуса при проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
6. Проаналізувати порядок здійснення нотаріусами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
7. З'ясувати підстави та окремі особливості державної реєстрації нотаріусами прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
8. Дослідити зарубіжний досвід у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

9. Проаналізувати функцію контролю у сфері державної реєстрації речових прав та їх обтяжень.

10. Вказати на напрямки удосконалення процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Предметом дослідження виступає державна реєстрація речового права на нерухоме майно та їх обтяження.

Об'єктом дослідження є відносини, що пов'язані з діяльністю нотаріуса під час здійснення державної реєстрації речового права на нерухоме майно та їх обтяження.

Методи дослідження. Дослідження виконано з використанням сукупності методів, що застосовуються в юридичній науці:

порівняльно-правовий (порівняльний аналіз положень нормативно-правових актів України і деяких інших держав, що стосуються державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень);

історико-правовий (щодо характеристики інституту становлення державної реєстрації речових прав на території України).

Ступінь вирішення проблеми в дослідженні та практичне значення одержаних результатів. У даній роботі відображені останні нововведення законодавства, що регулюють порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме та їх обтяжень.

Уперше в даній роботі було комплексно проаналізовано, враховуючи останні зміни в законодавстві, порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень саме нотаріусами України та здійснено розгляд та підстав для даної реєстрації та здійснено порівняння порядку державної реєстрації прав у різних зарубіжних країнах.

Структура та обсяг роботи зумовлені її метою та завданнями. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновку, списку використаних джерел, що включає 87 найменувань. Загальний обсяг роботи становить 87 сторінок, з них список використаних джерел – 7 сторінок.

РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

1.1. Поняття та значення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Державна реєстрація прав досягла великого значення у зв'язку з розвитком та становленням економіки, підприємств, об'єктів державного та приватного майна.

Відповідно до визначення Кулинича П.Ф. державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це факт, який встановлює: визнання та підтвердження державою фактів переходу, виникнення, та припинення прав на нерухоме майно та обтяжень таких прав [1, с.35]. Це здійснюється за допомогою внесення відповідного запису до Державного реєстру прав (далі – Реєстр).

У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зазначено, наступні ознаки державної реєстрації:

- офіційне визнання державою,
- державна реєстрація встановлює факти набуття, припинення та зміни речових прав,
- відомості про державну реєстрацію вносяться до Державного реєстру прав [2].

Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації.

Речові права - це права, що усувають інших осіб від панування над речами або встановлюють панування конкретної особи. Речові права називають ще абсолютними тому, що вони встановлюють владу однієї особи над речами, тобто монопольну [3].

Обтяження - заборона розпоряджатися або користуватися нерухомим майном. Вона встановлюється:

- законом
- іншими нормативно-правовими актами
- договором.

Державні реєстрації підлягають наступні речові права та обтяження:

- право користування,
- право власності,
- іпотека,
- право забудови земельної ділянки,
- право оперативного управління,
- право господарського відання,
- право довірчої власності,
- емфітевзис,
- право користування будівлею або іншою капітальною спорудою
- право суборенди [2].

Державна реєстрація похідних речових прав на нерухоме майно здійснюється лише після державної реєстрації права власності на таке майно.

Виникнення права власності на нерухоме майно відбувається шляхом:

- ✓ укладення цивільно правових договорів,
- ✓ укладення договору купівлі-продажу,
- ✓ укладення договору дарування,
- ✓ укладення договору успадкування,
- ✓ укладення договору про укладення свідоцтва.

Моментом настання права власності є державна реєстрація даного права.

Тобто, дана реєстрація є підтвердженням того, що право на нерухоме майно є зареєстроване. Право на нерухоме майно після державної реєстрації можна оскаржити тільки в судовому порядку.

Правова основа інституту державної реєстрації є Конституція України, як основний закон. Вона встановлює керівні принципи права власності.

Згідно основного закону в Україні існує три види власності:

- приватна,
- державна,
- комунальна [4].

Стаття 41 Конституції України закріплює, що кожна особа має право:

- володіти,
- користуватися,
- розпоряджатися своєю власністю або результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.

Особа може набути право власності будь-якої речі відповідно до законів України. Також особа може користуватися речами, які належать державі або органам місцевого самоврядування відповідно до законів України.

Отже, можна виділити наступні джерела, що встановлюють основи реалізації державної реєстрації речових прав на нерухоме майно:

1. Конституція України,
2. Цивільний кодекс,
3. ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
4. ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»
5. ЗУ «Про земельний державний кадастр»
6. Земельний кодекс,
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інші.

Вбачається, що значення реєстрації полягає в тому, що учасники правових відносин можуть бути впевнені в належності своїх прав на нерухоме та прав інших учасників на нерухоме майно. Державна реєстрація є визнанням даного права.

Державна реєстрація прав є актуальною й сьогодні тому, що у даний спосіб держава гарантує недоторканість права на нерухомість (будинки, земельні ділянки, квартири), що являється надбанням громадян.

Реєстрація речових прав або їх облік є частиною режиму нерухомості. Мета захисту майнових прав учасників обороту нерухомості виступає не тільки головною метою реєстрації прав на нерухомість, але і всього правового регулювання обороту нерухомості [5, с.124].

Адміністративне регулювання у сфері державної реєстрації прав є недостатньо розвинутим. Окремі інститути вже набули правового регулювання, але інші потребують детального вдосконалення.

Науковець Кулинич П. Ф. зазначає, що державна реєстрація прав є частиною охоронної функції, яку виконує держава. Тобто, можна зробити висновок, що дана реєстрація є попередженням та припиненням правопорушень та злочинів у сфері реєстрації.

Орган, що здійснює відповідну реєстрацію повинен аналізувати документи, які подає особа на реєстрацію прав, у відповідність з нормативними актами. Після аналізу реєстратор може виявити та попередити кримінальне правопорушення.

На нашу думку, система реєстрації прав орієнтується на добросовісних учасників та на виявлення та припинення усіх незаконних дій, які пов'язані з реєстрацією прав.

Це відображається не лише в джерелах, які регулюють дану діяльність, а й в порядку реєстрації та взаємозв'язку та взаємодії між органами, що здійснюють діяльність (реєстраторами) та правоохоронними органами.

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» закріпив основні принципи реєстрації:

- ❖ гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
- ❖ обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;

- ❖ внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом;
- ❖ публічність державної реєстрації прав;
- ❖ відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.;
- ❖ одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав [2].

На нашу думку, основна мета реєстрації прав – це захист прав власників.

1.2. Генезис інституту державної реєстрації речових прав та їх обтяжень

Генезис інституту реєстрації державною бере початок ще з 16 століття. Становлення права власності є важливим правовим інститутом, що становить основу для правової системи. Розвиток економіки вимагає від правової системи належного захисту прав власності на нерухоме майно.

Право власності, як інститут, виник дуже давно, проте причини його виникнення, фактори, які вплинули на розвиток досі залишаються актуальним питанням для дослідження науковцями.

На нашу думку, для того, щоб зрозуміти шлях становлення реєстрації державною речових прав та їх обтяжень необхідно дослідити процес реєстрації нерухомого майна та формування схожих систем реєстрації в минулому.

Люди завжди вступали між собою у суспільні відносини, більшість з яких були правовими. З поміж правових відносин велика кількість була пов'язана з використанням, набуттям, створенням, відчуженням різного майна.

Починаючи з 18 століття до нашої ери Збірки законів царя Хамурапі містили в собі поняття «власність» та види власності.

Види:

- царська,
- храмова,

- общинна,
- приватна.

Власність використовувалася у різний спосіб: оренда, передання у спадщину. При цьому про будь-які обтяження було невідомо на той час.

У інших джерелах також згадувалося про власність. У Римському праві було розділення на:

- ✓ Державна власність на землю,
- ✓ Громадська власність на землю,
- ✓ Приватна власність на землю.

Отже, можна зробити висновок, що приватної власності на землю не існувало. Усе право, яке існувало в Римі було спрямоване на охорону та збереження власності. Проте захист цивільних відносин відбувався без держави, було створено лише реєстри майна нерухомого та реєстрація правочинів.

У 3 ст. у Римі був проведений опис земель для оподаткування. Тобто це був аналог теперішнього реєстру.

У Європі стрімко розвивався інститут нерухомості. Значного поширення набув інститут іпотечного кредитування. Були створені закони, де відмежовувалася рухома та нерухома річ та право на неї [6, с.9].

Європейці розробили систему захисту прав на нерухомі речі, що потім перетворилося на систему реєстрації. Тобто ці процедури продовжували античний досвід, який був спрямований на вдосконалення механізмів документального підтвердження наявності права. Це спричинило розробку наступних договорів, таких як:

- 1) договір купівлі-продажу,
- 2) обтяження нерухомості орендою,
- 3) застава нерухомості,
- 4) договір дарування.

Отже, дані договори на збереження передавалися в монастир, задля забезпечення їх схоронності.

Реєстрація речових прав у даному випадку відбувалася у наступній послідовності:

1. дані юридичні документи завірялися начальниками громад,
2. наступний етап – документи завірялися суддями,
3. кінцева стадія – завірення документів у нотаріусів.

На нашу думку, з цього часу з'явилася тенденція реєстрації державою саме речових прав. Це стало початком у розвитку сучасної системи реєстрації державою прав на речі.

Щодо території сучасної України, то термін «права власності» з'явилося ще у Київській Русі. У Київській Русі існували наступні способи набуття права власності:

- 1) знахідка,
- 2) освоєння вільних земель,
- 3) обмін,
- 4) роздача земель за хорошу службу,
- 5) придбання землі,
- 6) захоплення земель
- 7) привласнення загальнодоступних дарів природи,
- 8) дарування, спадкування за заповітом,
- 9) спадкування за законом [7, с. 98].

Системи реєстрації майна нерухомого та реєстрів ще не було.

Перше зародження системи реєстрації відбулося у 16 столітті. Закріпилося це у Литовських статутах, а саме кожна особа, яка мала право на будь-яку річ мала закріпити право власності у князя або у Раді Панів [8, с.9-10].

Також у даних актах чітко закріплюються обов'язки щодо отримання дозволів для того, щоб відчужити об'єкт. Це відбувалося у разі відсутності документів, що встановлювали право на володіння у зв'язку з давністю та сам порядок їх отримання.

Дане твердження свідчить про існування системи реєстрації прав та ведення обліку нерухомого майна.

Пізніше процес реєстрації державною був закріплений у Приказах. Приказ був створений державними органами фіксації прав на майно нерухоме. Відповідно до даного акту здійснювався облік та контроль договорів, що були зв'язані безпосередньо з нерухомим майном. Держава у такий спосіб закріпила процес стягнення мита.

Прикази були свого роду реєстрами, у яких закріплювалися наступні дані:

- про землі,
- склад маєтків,
- перехід земель,
- операції, що пов'язані із землею,
- міни,
- дарування землі,
- документи (договори), які пов'язанні із землею.

Через деякий час була створена Колегія, що формувала істотні умови договорів.

Реєстрація в той час здійснювалася за допомогою державних органів та лише у присутності свідків. Також були присутні писар та наглядачі, що сліdkували за законністю дій, що вчинялися з речами. Державні органи сліdkували за сплатою мита та його прямого надходження до державного бюджету. Після чого дані щодо речей та прав на них вносилися до Кріпосних книг.

Тобто, у 17 столітті орган, який здійснював реєстрацію називався Юстиц-колегія.

Під час панування Катерини II, було запроваджено нові органи – Цивільні палати та повітові суди. Дані органи фіксували факт передачі права власності та вносили дані до Кріпосних книг. Органи здійснювали свою діяльність лише на місцях.

Позитивними змінами у даній системі, було те, що особи могли оформити документи, за місцем проживання або за місцем знаходження предмета

договору. Негативними змінами у даному випадку є втрата єдиної інформаційної бази держави. Це призвело до зловживання службовими обов'язками.

Аналізуючи інститут становлення реєстрації державою, істотним недоліком у той час стала відсутність єдиної системи, так як органи діяли на місцях. Частими випадками було передання одного і того ж самого об'єкта різним особам тому що органи, які здійснювали реєстрацію не могли вчасно контролювати момент переходу права власності на даний об'єкт.

Часто виникали спори про пріоритет прав. У даному випадку суди вирішували такі спори на користь особи, що перша здійснила покупку об'єкта. Покупець, що програвав суд мав право на відшкодування шкоди та збитків, які були завдані даним правочином.

Удосконалення системи відбулося у 19 столітті шляхом прийняття Положення, яке називалося «Про нотаріальну частину». Дане положення містило правила, відповідно до яких в столицях губерній, а також у повітових містах, а за необхідності і в повітах, були визначені нотаріуси, які мали вести три головні актові книги.

Існувало три книги:

- до першої книги заносили дані про операції та дії з нерухомим майном.
- Друга книга містила відомості про договори.
- Третя книга – акти про протест векселів.

Кожний акт, який здійснював нотаріус відбувався у присутності свідків, таким чином збільшувалася довіра до нотаріусів. Проте зловживання права було не виключення.

Отже, можна зробити висновок, що дані книги були аналогами сучасного Державного реєстру прав.

Зловживання службовими правами змусило владу вдосконалити систему реєстрації прав на речі. У результаті чого наприкінці 19 століття було створено

Правила ведення Реєстру кріпосних справ. Дані правила закріплювали наступні відомості:

- Про нерухомість,
- Характеристики маєтку,
- Власники об'єкта,
- Обтяження права власності,
- Грошові вимоги, які забезпечені заборонами.

Реєстри велися у кожному місті та повіті. Для того щоб придбати речове право було недостатньо внесення відомостей до Реєстру, необхідно було отримання згоди старшого нотаріуса губернії. Старший нотаріус губернії повинен був впевнитися у законності даної дії, а також відсутності обтяжень на майні. Старший нотаріус мав повноваження на стягнення мита. Лише після сплати мита старший нотаріус міг зробити помітку про достовірність внесення відомостей до Реєстру [9, с.23].

Отже, у 19 столітті на території сучасної України повністю сформувалася та закріпилася система реєстрації прав майно державою. Основа даної системи – це відомості, що були внесені про об'єкти, їх обтяження, та власників. Проте мета – запровадити Реєстр сучасного типу так і залишилася недосягнутою. Причиною того є відсутність гласності у даній системі та неналежне юридичне закріплення Реєстру.

На нашу думку, можна виділи три принципи реєстрації нерухомого майна:

- Достовірність,
- Обов'язковість,
- Гласність.

Засада обов'язковості - усі права майно, перелік яких встановлений законами України, і їх обмеження підлягають реєстрації в обов'язковому порядку, а не в добровільному порядку. У даному випадку держава повинна стимулювати реєстрацію нерухомості.

Засада достовірності – це презумпція права на майно нерухоме, що знаходиться в реєстрі, вважається достовірною, якщо інше не буде доведено в судовому порядку. Тобто якщо одна особа стверджує, що вона є власником об'єкта, що належить іншій, то тягар доказування у даному випадку, повинен покладатися на особу, що заявляє клопотання.

Засада гласності передбачає можливість для будь-якої юридичної або фізичної особи отримати інформації про всі права на будь-який об'єкт нерухомості та їх обмеження.

Декрет про землю, що був прийнятий 26 жовтня 1917 р. на II Всеросійському з'їзді Рад робітничих і солдатських депутатів. На ньому було започатковано поступову націоналізацію землі та інших засобів виробництва.

Поняття нерухомість було замінено «основні фонди». Оборотною була лише приватна власність. У цей час реєстрацію не здійснювали на земельні ділянки, що були основними об'єктами нерухомого майна, а конкретні об'єкти, переважно житлові будинки.

У 20 столітті Житловий закон закріпив реєстр приватних будівель. У даному Реєстрі містилися відомості про власника та адресу будівлі. Результат внесення відомостей до Реєстру – видання посвідчення про право власності на такий об'єкт. Після державної реєстрації у власника з'являлися нові обов'язки – цілісність та справність будівлі.

У 20 столітті з'явилися нові нормативно-правові акти, серед яких: Інструкція про порядок реєстрації домів і домоволодіння в містах і селах міського типу УРСР. Вона була затверджена Міністерством комунального господарства УРСР 31 січня 1966 року. Була узгоджена з Верховним Судом УРСР 15 січня 1966 року. Інструкція закріплювала нову систему реєстрації прав та була видозміненою.

Інструкція містила відомості про:

- Об'єкти реєстрації державою,
- Порядок здійснення первинної реєстрації,
- Порядок здійснення поточної реєстрації,

- Перелік правовстановлюючих документів,

Проте відповідно до даної Інструкції по факту реєстрації підлягало лише право власності.

1985 року Радою Міністрів СРСР була прийнята Постанова № 105 «Про порядок державного обліку житлового фонду». Мета даної постанови – облік майна нерухомого. На відмінну від попередньої дана Постанова не закріплювала питання щодо підтвердження права власності на нерухоме майно.

Облік здійснюється за єдиною для Союзу РСР системою на основі реєстрації і технічної інвентаризації незалежно від його приналежності.

Об'єкти, які підлягали реєстрації державою згідно даної Постанови:

1. Житлові будинки,
2. Гуртожитки,
3. Службові приміщення,
4. Приміщення.

Обліку підлягали житлові будинки та житлові приміщення, що призначені для постійного проживання громадян, а також для використання в порядку, який встановлений законами, як службові житлові приміщення і гуртожитки.

Не входили до складу об'єктів, що підлягали реєстрації державою:

1. Дачно-будівельні кооперативи,
2. Літні садові будиночки,
3. Будови, що призначенні для сезонного мешкання,
4. Будови, що призначення для тимчасового мешкання.
5. Дачно-будівельні кооперативи,
6. Будови, що призначені для сезонного мешкання,
7. Будови, що призначенні для тимчасового мешкання.

Житлові будинки та приміщення включалися до складу житлового фонду:

1. Після прийняття їх в експлуатацію,
2. Реєстрації,
3. Технічної інвентаризації.

Згідно нової системи, яка діє з 01.01.2013 року, правочини, що пов'язані з нерухомістю не реєструються. Реєструються лише права на нерухомі речі, тобто та їх обтяження [10, с.66].

Права на майно, які виникли до набрання чинності Новою редакцією Закону про реєстрацію, є дійсними, якщо відсутні дані про реєстрацію іншою особою.

Отже, необхідність існування реєстрації державою речових прав на нерухоме майно виникла одночасно з появою права власності.

Перші Реєстри виникли з метою – оподаткування. Тобто таким чином стягувалося мито та поповнювався дохід держави. Реєстри, що виникли в минулому з часом набували рис, які наближали їх до Реєстрів, які існують у сучасному світі.

1.3. Державний реєстр речових прав та їх обтяжень

Правову основу Державного реєстру становить Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Державний реєстр – це інформаційна система, що забезпечується з боку держави, яка спрямована на обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав.

Держателем Державного реєстру є Міністерство юстиції України.

Технічним адміністратором Реєстру є державне унітарне підприємство. Воно визначається Міністерством юстиції України та віднесене до сфери його управління [11].

Дане підприємство здійснює наступні дії:

- 1) заходи із створення програмного забезпечення,
- 2) здійснення програмного забезпечення,
- 3) реалізація програмного забезпечення Реєстру,

- 4) відповідає за технічне забезпечення,
- 5) відповідає за технологічне забезпечення,
- 6) відповідає за збереження даних Реєстру
- 7) відповідає за захист даних Реєстру.

Будь-які заходи, що пов'язані з надання, блокування чи анулювання доступу до Державного реєстру здійснюються технічним адміністратором, згідно до:

1. ЗУ «Про захист персональних даних»;
2. ЗУ «Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах»;
3. ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Адміністратором Державного реєстру є державне підприємство «Національні інформаційні системи» [12, с.83].

Інформація про права на нерухоме майно, що зареєстровані державою, міститься у Державному реєстрі прав. Вона повинна бути:

- відкритою,
- загальнодоступною.

Державний реєстр (надалі ДРРП) містить наступні записи:

- ✓ відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі,
- ✓ документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії,
- ✓ документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій,
 - ✓ про об'єкти та суб'єктів цих прав,
 - ✓ об'єкти незавершеного будівництва,
 - ✓ їх обтяження,
 - ✓ про зареєстровані речові права на нерухоме майно.

Отже, ДРРП прав є власністю держави. Також він є складовою Національного архівного фонду, зважаючи на це підлягає довічному зберіганню.

Записи, що внесені у Реєстр повинні відповідати документам, на підставі яких проводилися дані дії. У разі виникнення розбіжностей між відомостями у документах та Реєстрі пріоритет надається відомостям з документів [13,с. 84].

Реєстр не містить відомості про державну таємницю тому, що є відкритою інформаційною системою.

Державний реєстр разом з іншими інформаційними системами та мережами становить інформаційний ресурс держави.

Державний ресурс був створений з метою розв'язання розбіжностей, які виникають у спорах між третіми особами, тому відомості, що містяться в Реєстрі вважаються достовірними.

Доступ до Реєстру для юридичних та фізичних осіб відбувається через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України в електронній формі. Доступ можливий за умови ідентифікації особи, для цього використовується електронний підпис або інший альтернативний засіб ідентифікації особи. Також може бути доступ в паперовій формі через державного реєстратора.

Інформація з Реєстру надається під час виконанням своїх службових повноважень в електронній формі, за умови ідентифікації за допомогою цифрового підпису наступним категоріям осіб:

- 1) посадові особи органів державної влади,
- 2) посадові особи органів Служби безпеки України,
- 3) посадові особи Національного банку України,
- 4) посадові особи органів місцевого самоврядування,
- 5) посадові особи органів прокуратури,
- 6) посадові особи Національного антикорупційного бюро України,
- 7) посадові особи органів Національної поліції,
- 8) судді,
- 9) нотаріуси.

Порядок доступу до Державного реєстру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127. Даний порядок визначив умови, підстави доступу вищезазначених осіб до Державного Реєстру.

Дані, що отримані в електронній формі та інформація, що отримана в паперовій формі мають однакову юридичну силу [14, с.302].

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» структуру Державного Реєстру складають наступні елементи [2]:

- розділи;
- спеціальний розділ;
- бази даних заяв;
- бази даних реєстраційних справ.

Частиною Реєстру також є:

1. Реєстр прав власності на нерухоме майно,
2. Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна,
3. Державний реєстр іпотек.

Якщо об'єкт нерухомого майна вноситься до Реєстру вперше, то здійснюється наступний перелік дій:

- 1) відкриття нового розділу,
- 2) формування реєстраційної справи,
- 3) присвоювання реєстраційного номера.

Розділ щодо об'єкта нерухомого майна складається з наступних розділів:

- 1) право власності та суб'єкт або суб'єкти цього права;
- 2) інші речові права та суб'єкт або суб'єкти цих прав;
- 3) нерухоме майно;
- 4) обтяження прав на нерухоме майно.

Якщо об'єкт, відомості щодо якого були внесені в Реєстр, підлягає поділу чи виділу або об'єднанню, то розділ та реєстраційний номер щодо даного об'єкта скасовується, а реєстраційна справа закривається.

Отже, розділ та реєстраційна справа закривається у наступних випадках:

- поділ або об'єднання об'єктів нерухомого майна;
- знищення об'єкта нерухомого майна;
- державна реєстрація права власності на новий об'єкт нерухомого майна, щодо якого в Державному реєстрі прав відкрито розділ, як на об'єкт незавершеного будівництва.

Реєстраційний номер – це його індивідуальний номер, що присвоюється під час здійснення реєстрації державою. Він є оригінальним і більше не присвоюється нікому іншому по всій території України.

Реєстраційний номер під час усього існування об'єкта залишається незмінним. Якщо право власності на даний об'єкт переходить до іншої особи, то реєстраційний номер залишається незмінним. При скасуванні реєстраційного номеру, він більше не присвоюється ніякому об'єкту. У разі скасування реєстраційного номера дані про нього зберігаються у реєстрі протягом усього часу існування цього реєстру.

Ще одним елементом державного реєстру є бази даних. У них формуються заяви про реєстрацію. Якщо заява подана у паперовій формі, то вона одразу дублюється в електронній, шляхом здійснення сканування та розміщення у Реєстрі [15, с.142].

Також у базі даних заяв реєструються наступні відомості:

- заяви власників об'єктів нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій,
- заяви власників об'єктів нерухомого майна про відкликання власних заяв про заборону вчинення реєстраційних дій,
- рішення судів,
- рішення судів про скасування відповідних рішень судів.

Кабінет Міністрів України формує перелік відомостей, що повинні вноситися до баз даних заяв.

Реєстраційна справа містить у собі перелік документів, що можуть бути у різних формах: електронній чи паперовій. На їх підставі проводяться реєстраційні дії. Також має містити дані та документи, які сформовані за

допомогою програмних засобів ведення реєстру у процесі проведення таких реєстраційних дій.

Кожній реєстраційній справі відповідає реєстраційний номер.

Реєстраційна справа зберігається у двох формах: електронній або паперовій. У паперовій - вона зберігається десять років з моменту її закриття. Після спливу даного терміну справа знищується після проведення експертизи [16].

Реєстраційна справа вилучається лише після прийняття відповідного рішення судом.

Після прийняття рішення судом, суб'єкт, що здійснював реєстрацію повинен зробити опис документів, що підлягають витребуванню. Також необхідними діями є: пронумерувати сторінки реєстраційної справи, прошити та завірити печаткою.

До даних документів додається копія рішення суду про вилучення документів.

Вилученні документи можуть бути надіслані поштою до суду або передаються особі, що ініціювала дане вилучення. Після здійснення усіх процесуальних дій, документи та справа повертається суб'єкту, що уповноважений зберігати реєстраційну справу [17].

1.4. Суб'єкти державної реєстрації речових прав та їх обтяжень за законодавством України

Згідно статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» систему державної реєстрації становлять [2]:

- Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- суб'єкти державної реєстрації прав;
- державні реєстратори прав на нерухоме майно.

Щодо виконавчих органів, то вони здійснюють відповідні функції лише після прийняття даного рішення відповідною радою.

Міністерство юстиції, у виконанні повноважень як орган системи реєстрації прав державою, здійснює наступні функції:

- ✓ реалізовує правове регулювання у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- ✓ формує та реалізує державної політики у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- ✓ надає узагальнення з приводу застосування законодавства з питань державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- ✓ контролює діяльність інших органів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- ✓ проводить моніторинг державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- ✓ приймає рішення після проведення даного моніторингу;
- ✓ здійснює створення Державного реєстру прав;
- ✓ є держателем Державного реєстру прав;
- ✓ організовує роботу усіх органів у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- ✓ розглядає скарги на рішення осіб у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- ✓ створює доступ до Державного реєстру прав;
- ✓ складає протоколи про адміністративні правопорушення у разі порушення суб'єктами, які здійснюють державну реєстрацію,
- ✓ проводить роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів.

Суб'єкти реєстрації прав державою виконують наступні завдання:

- проводять державну реєстрацію прав,
- здійснюють введення Державного Реєстру,
- забезпечують взяття на облік безхазяйного нерухомого майна,

- формують реєстраційні справи,
- здійснюють зберігання реєстраційних справ.

Наступний суб'єкт – це Державний реєстратор.

Реєстратором може бути:

- державний виконавець,
- нотаріус,
- приватний виконавець,
- громадянин України, що має вищу освіту (спеціальність –

правознавство) та відповідає вимогам, які встановило Міністерство юстиції України. Громадянин для проведення даної діяльності повинен перебувати у трудових відносинах зі суб'єктом, що здійснює реєстрацію.

Реєстратор може здійснювати наступні функції:

- ✓ Встановлює законність та правильність поданих документів для державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також перевіряє відсутність суперечностей між документами.

- ✓ Перевіряє дотримання письмової форми правочину.

- ✓ Перевіряє відповідність повноважень особи, що подала документи для державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

- ✓ Встановлюють відповідність даних речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, та дані, які містяться у поданих документах.

- ✓ Перевіряє наявність обтяжень прав на дане нерухоме майно.

- ✓ Вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні дані про речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

- ✓ Перевіряє наявність факту виконання умов правочину, що є підставою для державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

- ✓ Перевіряє документи на наявність підстав для проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

✓ Під час проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру дозвільних документів.

✓ Відкриває або закриває розділи в Державному реєстрі прав.

✓ Присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна.

✓ Виготовляє електронні копії документів, якщо вони поданні у паперовій формі.

✓ Формує за допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав.

✓ Формує реєстраційні справи.

✓ Надає відомості про об'єкти, які знаходяться в Державному реєстрі прав.

Кожний реєстратор повинен мати печатку. Міністерство юстиції встановлює зразок даної печатки та її опис.

Після перевірки усіх необхідних документів реєстратор приймає рішення - реєстрація права.

Діяльність реєстратора під час здійснення своїх посадових обов'язків та функцій є захищеною від втручання з боку держави, посадових осіб, юридичних осіб, громадських об'єднань [18, с.168].

Втручання тягне за собою відповідальність, відповідно до законів України.

Отже, тема реєстрації прав є актуальною й сьогодні. У даний спосіб держава гарантує недоторканість права на нерухомість.

Орган, що реєструє повинен аналізувати документи, які подає особа на реєстрацію прав, у відповідність з законами України. Після аналізу реєстратор може виявити та попередити кримінальне правопорушення.

Система реєстрації прав державою орієнтується на добросовісних учасників та на виявлення та припинення усіх незаконних дій, які пов'язані з реєстрацією прав державою [19].

РОЗДІЛ II. НОТАРІУС ЯК ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТРАТОР РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

2.1 Правовий статус і функції нотаріуса при проведенні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Правовий статус нотаріуса є основою ефективного здійснення ними своїх функцій з приводу реєстрації прав. Нотаріус володіє широкими функціями та повноваженнями, основою яких є ЗУ «Про нотаріат» та ЗУ «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [20, с.14].

Також правовою основою є, зокрема гарантії, що встановлені державою з приводу діяльності нотаріуса. Такими гарантіями є:

- організаційні,
- матеріальні,
- судові,
- здатність здійснювати публічну діяльність щодо реєстрації,
- відповідальність за виконання своїх функцій,
- формування позитивної думки щодо ефективності нотаріального захисту.

Нотаріус, здійснюючи свої функції з приводу реєстрації прав, має сприяти забезпеченню захисту прав осіб. Це сприяння відбувається за допомогою:

- надання консультацій юридичного характеру,
- складання заяв та інших юридичних документів.

При здійсненні своїх функцій у сфері реєстрації, нотаріус надає правам та фактам вірогідності. Результатом здійснення даних функцій та повноважень є:

- ✓ складання проектів нотаріальних документів,
- ✓ надання консультацій з приводу реєстрації державою прав,

- ✓ введення нотаріального архіву та діловодства.

Виконання даних функцій нотаріус здійснює за допомогою визначеної процедури, яка встановлюється законом. У даному випадку – це ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Даний порядок здійснення повинний узгоджуватися з принципом єдності процесуальної форми.

При здійсненні правової процедури, нотаріус у даному випадку займає статус обов'язкового суб'єкта. Це пов'язано з тим, що саме він напряду здійснює реєстрацію прав від імені держави, що не має суперечити закону [21].

Якщо порівняти інші відносини (цивільні, господарські, адміністративні), учасниками яких є сторони, то при здійсненні реєстрації від імені держави виникають нотаріальні процесуальні відносини. У даному випадку учасниками є суб'єкти, які задіяні у даній процедурі.

За процесуальним становищем суб'єктів та за їх роллю у даних відносинах, усі учасники виконують певні функції та переслідують певну ціль. Це створює передумови для класифікації, що має велике практичне та наукове значення у своєму використанні.

Серед усіх функцій провідне місце займає проведення реєстрації від імені держави. При здійсненні такої діяльності нотаріус, як суб'єкт даних правовідносин, має свою печатку. Правова основа проведення реєстрації від імені держави є ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

Також при здійсненні даної діяльності нотаріус керується наступними актами:

- ЦКУ,
- ЗУ «Про іпотеку»,
- ЗК,
- ЗУ «Про оренду землі».

ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних

ділянок та речових прав на нерухоме майно» був прийнятий задля спрощення процедури реєстрації державою земельних ділянок та прав на них [22].

Даним законом встановлено наступні зміни у реєстрації державою прав:

- Можливість подання заяви на реєстрацію прав у різних формах (електронній та паперовій) (у попередній редакції можливо було лише у паперовій).
- Запроваджено механізм подання заяв державним кадастровим реєстратором.
- Нотаріуси є суб'єктами, які реєструють права.
- Встановлено можливість отримання витягу з реєстру (даний пункт стосується осіб, які мають права на чуже майно).
- Створена можливість отримання відомостей, шляхом витягу з реєстру з приводу наявності іпотеки та обтяжень на нерухоме майно.
- Юридичні та фізичні особи не сплачують державне мито за проведення реєстрації нотаріусами, що з'явилися до проведення реєстрації державою, яка визначається ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

Тобто ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та ЗУ «Про нотаріат» визначають правовий статус нотаріуса, як суб'єкта, що здійснює функції реєстратора речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [23].

При здійсненні своїх функцій нотаріус оперативно отримує інформацію та проводить реєстрацію від імені держави шляхом внесення змін до Реєстру.

До прийняття вищезазначеного закону функцій реєстратора покладалися на підприємства бюро технічної інвентаризації, відповідно до адміністративно-територіальних одиниць.

Функції нотаріуса при здійсненні реєстрації від імені держави:

- 1) Ведення реєстраційної справи.
- 2) Видача свідоцтв про право власності на нерухоме майно.

- 3) Встановлює відповідність заявлених вимог та поданих документів, відповідно до законодавства.
- 4) Встановлює суперечності заявлених вимог та поданих документів, відповідно до законодавства.
- 5) Приймає рішення про державну реєстрацію.
- 6) Приймає рішення про відмову у реєстрації такого права.
- 7) Приймає рішення про внесення змін до реєстраційної справи.
- 8) Вносить зміни та нові відомості до Державного реєстру речових прав.
- 9) Відкриває та закриває розділи Державного реєстру речових прав у зв'язку з необхідністю.
- 10) Вносить відомості та зміни до розділів Державного Реєстру.
- 11) Присвоює реєстраційний номер справі.
- 12) Проводить реєстрацію права власності на підставі документів, право власності за якими було зареєстровано відповідно до Закону, який діяв до 2013 року.
- 13) Надає за необхідністю інформацію з Державного реєстру.
- 14) У разі недостатності поданих документів вимагає подання додаткових.
- 15) Здійснює функції, які передбачені іншими нормативно-правовими актами.

Діяльність щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень повинна здійснюватися за наявності нотаріального свідоцтва.

Тобто вимоги до правового статусу нотаріусів у здійсненні реєстрації від імені держави полягають у наступному:

- ✓ Наявність громадянства України.
- ✓ Знання української мови.
- ✓ Наявність повної вищої освіти за спеціальністю правознавство.
- ✓ Наявний стаж роботи у сфері права 6 років.
- ✓ Наявність стажу роботи на посаді помічника нотаріуса - 3 роки.

- ✓ Успішне проведення стажування у нотаріуса.
- ✓ Складання іспиту для отримання свідоцтва [24].

Не може отримати свідоцтво особа, яка має судимість.

Отже, можна прослідкувати алгоритм дій нотаріуса при проведенні реєстрації від імені держави:

- приймає документи для проведення реєстрації;
- приймає документи для вчинення нотаріальної дії;
- встановлює факт можливості проведення даної нотаріальної дії;
- встановлює факт можливості проведення реєстрації;
- проведення самої реєстрації заяви для проведення реєстрації;
- вчиняє нотаріальну дії;
- здійснює реєстрацію права нового власника у реєстрі.

Отже, законодавець наділив нотаріуса виключними функціями та повноваженнями.

Нотаріус здійснює реєстрацію прав від імені держави через видання свідоцтва та внесення змін до реєстру. До здійснення даних змін до Реєстру, нотаріус перевіряє правильність поданих документів, тим самим забезпечує достовірність внесених даних [25, с.158].

2.2. Порядок здійснення нотаріусами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Проведення реєстрації від імені держави відбувається у певній послідовності та складається з чітко визначених законодавством стадій [26].

Стадії здійснення реєстрації прав від імені держави:

- Перша стадія - прийняття документів від заявника. На даній стадії проводиться формування заяви особою та реєстрація даної заяви нотаріусом в базі даних.

- Друга стадія – виготовлення копій документів в електронному вигляді. Дана стадія має місце у тому випадку, коли заявник подав усі документи в паперовій формі. Нотаріус здійснює сканування документів та вносить їх до бази даних.

- Третя стадія характеризується визначеністю черговості розгляду нотаріусами заяв, які він зареєстрував у базі даних реєстру.

- Четверта стадія – це перевірка поданих документів нотаріусом. Також на даній стадії здійснюється перевірка наступних відомостей:

- ✓ які були внесені до Державного реєстру нотаріусом,
- ✓ відомостей, які знаходяться в кадастрі,
- ✓ відомостей з автоматизованих інформаційних систем,
- ✓ підстав щодо зупинення розгляду реєстраційної справи,
- ✓ підстав щодо зупинення реєстрації.

На даній стадії можуть бути прийняті рішення про відмову у проведення подальшої реєстрації або її продовження.

- П'ята стадія - продовження реєстрації, у випадку перевірки усіх вищезазначених підстав.

- Шоста стадія - нотаріус здійснює відкриття нового розділу у реєстрі. Якщо розділ про даний об'єкт уже існує в реєстрі речових прав, але речове право належить іншому суб'єкту, то нотаріус у такому випадку здійснює внесення додаткових відомостей до існуючого розділу.

До розділу вносяться наступні відомості:

1. Об'єкт речового права,
2. Суб'єкт речового права,
3. Обтяження.

- Сьома стадія – нотаріус робить витяг з реєстру. Таким чином він фіксує факт проведення реєстрації від імені держави. Це необхідно для подальшого використання даної інформації заявником.

- Восьма стадія – є заключною. На даній стадії нотаріус видає заявникові документи про зареєстроване право власності.

Уряд визначив перелік необхідних документів для реєстрації.

Заявникові необхідно подати наступний перелік документів:

1. Заява про здійснення реєстрації.
2. Копія документа, який посвідчує особу:
 - Паспорт,
 - Посвідка на проживання особи,
 - Національний паспорт іноземця,
 - Дипломатичний паспорт іноземця,
 - Службовий паспорт іноземця.
3. Копія ідентифікаційного коду (ІПН).
4. Документ, що підтверджує сплату мита за надання інформації з реєстру.
5. Документ про перехід, виникнення, та припинення права власності на нерухоме майно. Це може бути:
 - Договір купівлі-продажу,
 - Договір дарування,
 - Рішення суду,
 - Свідоцтво,
 - Заповіт.

У деяких випадках вище перелічені документи може подавати представник заявника, у такому випадку до вище зазначених документів повинні додаватися ще:

1. Копія документа про підтвердження повноважень представника (наприклад, довіреність).
2. Копія документа, який посвідчує особу представника.
3. Копія ідентифікаційного коду.

Для отримання точного переліку документів, що необхідні при подачі, заявник може звернутися до нотаріуса для його отримання. Після подачі заяви особі видається карта прийому заяви нотаріусом.

У визначених законодавством випадках реєстрація проводиться лише після проведення технічної інвентаризації об'єкта, право на якого підлягає реєстрації.

Реєстрація здійснюється щодо кожного окремого об'єкта. Тобто якщо особа набула право власності на нерухоме майно, до складу якого входить:

- будівля,
- земельна ділянка,
- споруда,

то подається лише одна заява на реєстрацію прав. Але виключення є, коли усі вище названі об'єкти реєструються на різних осіб.

Також подається одна заява якщо заявником є співвласники спільної сумісної або часткової власності.

Особа, яка подала заяву може її відкликати до прийняття нотаріусом рішення про реєстрацію. Заявник повинен повідомити нотаріуса при подачі документів щодо наявності обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Якщо нотаріус під час реєстрації виявив, що на даний об'єкт уже подані заяви про набуття речового права, то усі заяви розглядаються в порядку першості їх подання. Наступна заява розглядається лише тоді, коли нотаріус прийняв рішення про відмову у реєстрації попередньої. Це стосується не тільки розгляду заяв про реєстрацію речового права, а й про реєстрацію обтяжень на нього [27].

Дата і час реєстрації речового права вважається дата прийняття відповідного рішення нотаріусом.

Нотаріус здійснює реєстрацію прав протягом п'яти днів. Відомості вносять до реєстру.

Реєстрації обтяжень на речові права відбувається протягом двох робочих днів з дня подання відповідної заяви. Внесення змін до реєстру відбувається протягом одного робочого дня.

Протягом двох годин нотаріус здійснює наступні дії:

1. Зупиняє реєстраційні дії.
2. Надає інформацію з Державного реєстру прав.
3. Вносить записи про скасування рішення.

За здійснення реєстрації від імені держави оплачується адміністративний збір, а також за надання інформації нотаріусом з реєстру:

- 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб – за проведення реєстраційних дій нотаріусом.
- Якщо особа бажає зареєструвати речове право у строки, які є меншими вищезазначених, то справляється наступна плата:
 - ✓ 1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб – реєстрація протягом 2 днів,
 - ✓ 2 прожиткових мінімумів для працездатних осіб – реєстрація у строк 1 день,
 - ✓ 5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб – реєстрація у строк 2 години.
- 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб – реєстрація прав, відмінних від права власності.
- Реєстрація речових прав, відмінних від права власності, якщо вона здійснюється у строк, який є меншим вищезазначеного:
 - ✓ 0,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб – реєстрація протягом двох робочих днів;
 - ✓ 1 прожитковий мінімум для працездатних осіб - реєстрація протягом одного робочого дня;
 - ✓ 2,5 прожиткового мінімуму для працездатних осіб - реєстрація протягом двох годин;

- 0,05 прожиткового мінімуму для працездатних осіб – реєстрація обтяжень та іпотеки.
- 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб – реєстрація у разі вчинення нотаріальних дій.
- 0,04 прожиткового мінімуму для працездатних осіб – внесення змін до Державного реєстру.
- 0,025 – отримання інформації з Державного реєстру у паперовій формі.
- 0,0125 прожиткового мінімуму для працездатних осіб – отримання інформації з Державного реєстру в електронній формі.
- 0,04 прожиткового мінімуму для працездатних осіб – отримання інформації нотаріусами шляхом доступу до Державного реєстру.

У разі відмови особи від проведення реєстрації адміністративний збір не повертається.

Нотаріус при здійсненні реєстрації від імені держави може відмовити особі в прийнятті відповідної заяви. Такими підставами для відмови є:

1. В особи відсутній документ, що посвідчує сплату державного миту.
2. В особи відсутній документ щодо сплати послуги – надання витягу з реєстру.

Відсутність інших документів не є підставою для відмови в прийнятті заяви. У разі неподання усіх документів розгляд заяви припиняється. Дане рішення приймає нотаріус після чого надсилає дане рішення заявникові з точним переліком усіх потрібних документів.

Підставами припинення реєстрації нотаріусом є рішення суду про заборону вчинення дій, які пов'язані з даною реєстрацією. Нотаріус з дня отримання відповідних документів зупиняє реєстрацію та письмово повідомляє про це заявника [28, с. 55].

Нотаріус може відмовити у реєстрації за наступних підстав:

1. Право, яке заявила особа не підлягає реєстрації відповідно до законодавства.

2. Об'єкт, право на яке підлягає реєстрації знаходиться на території іншого органу державної реєстрації.

3. Заяву подала неналежна особа.

4. Документи, що подала особа не відповідають вимогам Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

5. Особа, що подала не всі документи, протягом 5 днів не усунула недоліки.

6. Особа, реєстрація якої зупинена, протягом 5 днів не усунула обставини, що були підставою для прийняття даного рішення.

7. Особа подала заяву про реєстрацію під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подано не до нотаріуса, який вчинив таку дію.

8. Особа, що подала заяву в електронній формі, не є державним реєстратором або державним виконавцем.

9. Особа подала документи, які слугували підставою для реєстрацію речового права раніше.

Відмова нотаріусом від реєстрації з підстав, які не передбачені вище є неправомірною [29, с.63].

Особа, що подала заяву на реєстрацію, у разі виявлення, що діяльність нотаріуса у даній сфері є неправомірними, то вона може оскаржити їх то Міністерства Юстиції України або його територіальних органів.

Дії нотаріуса можна оскаржити протягом 30 днів з дня прийняття неправомірного рішення.

Після розгляду скарги уповноважений орган приймає наступні рішення:

- Відмовляє у задоволенні скарги.
- Задовольняє скаргу частково.
- Задовольняє скаргу повністю.
- Скасовує рішення нотаріуса.
- Вносить зміни до реєстру.

- виправляє помилки.
- тимчасово блокує доступ нотаріуса до реєстру.
- скасовує акредитацію нотаріуса.
- притягує нотаріуса до дисциплінарної відповідальності.
- анулює доступ нотаріуса до реєстру.

Нотаріуси у разі порушення законодавства у сфері реєстрації, несуть відповідальність, у порядку відповідно до законів України:

- Дисциплінарну,
- Кримінальну,
- Цивільну,
- Адміністративну.

Нотаріус притягується до відповідальності у разі набрання сили рішення суду.

У даному випадку держава не несе відповідальності за дії нотаріуса (приватного) при здійсненні реєстрації.

Проте Законом України «Про страхування» встановлено обов'язкове цивільно-правове страхування приватних нотаріусів [30].

Кодекс про Адміністративні правопорушення встановлює адміністративну відповідальність нотаріусів при проведенні реєстрації.

А саме стаття 166 даного кодексу закріплює:

1. порушення порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що тягне за собою накладення штрафу від 20 до 40 НМДГ.
2. повторне протягом року вчинення порушення, передбаченого частиною першою цієї статті, за яке особу вже було піддано адміністративному стягненню, що тягне за собою накладення штрафу від 150 до 200 НМДГ.

Також бездіяльність нотаріуса можна оскаржити до Міністерства Юстиції України [31, с.19].

2.3 Підстави та окремі особливості державної реєстрації нотаріусами прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» законодавець виділив наступні підстави для здійснення реєстрації:

1. Укладення договору, предмет якого є нерухоме майно або речові права, що реєструються.
2. Свідоцтво про право власності на частку у спільному майні подружжя, яке було видано після смерті одного з них. Видається нотаріусом або консульською установою України.
3. Свідоцтво про право на спадщину.
4. Свідоцтво на придбання майна з аукціонів або прилюдних торгів.
5. Свідоцтво про права власності, яке було видано органом приватизації особам, якій наймають житлові приміщення у державному чи комунальному житловому фонді.
6. Рішення суду, що набрало законної сили.
7. Ухвала з приводу затвердження мирової угоди.
8. Заповіт, що встановлює право сервітуту.
9. Рішення органу державної влади.
10. Договір, що встановлює довірчу власність на нерухоме майно.
11. Свідоцтво на право власності нерухомого майна, яке було видане до 1 січня 2013 року.
12. рішення про право на нерухоме майно на праві оперативного управління чи господарського відання.
13. Державний акт на право приватної власності на землю, який був виданий до 1 січня 2013 року.
14. Державний акт на право користування землею, який був виданий до 1 січня 2013 року.

15. рішення власника майна, з приводу передачі об'єкта нерухомого майна [2].

Реєстрація обтяжень проводиться на наступних підставах:

1. Рішення виконавця (державного або приватного) щодо обтяження прав на нерухоме майно.
2. Рішення суду, яке набрало законної сили.
3. Документ, на якому нотаріус вчинив напис про заборону відчуження нерухомого майна.
4. Рішення органів місцевого самоврядування.
5. Договір, що встановлює обтяження на нерухоме майно.
6. Закон, встановлює заборону користування нерухомим майном.
7. Акти органів державної влади.
8. Акти посадових осіб, що встановлюють обмеження.

Окремими підставами законодавець виділяє підстави для реєстрації прав на об'єкт незавершеного будівництва.

Виділяють дві підстави реєстрації даних прав на об'єкт незавершеного будівництва:

1. Договір.
2. Рішення суду, яке набрало законної сили.

Особа, що має намір зареєструвати право на об'єкт незавершеного будівництва повинна подати наступний перелік документів:

1. Документ, який встановлює речове право на земельну ділянку відповідного об'єкта.
2. Документ, яким засвідчується право на виконання будівельних робіт.
3. Документ з детальним описом даного об'єкта.
4. Копія наказу Фонду державного майна про включення даного об'єкта до переліку об'єктів, які підлягають приватизації.
5. Рішення органу приватизації.

Особливості реєстрації даного об'єкта полягають у тому, що дана реєстрація відбувається після здійснення нотаріальних дій [32, с.117].

Наслідок:

- ✓ Набуття,
- ✓ Зміна,
- ✓ Припинення речових прав чи їх обтяжень.

Залежно від складності об'єкта незавершеного будівництва реєстраційні дії повинні проводитися поетапно, тобто якщо потрібно провести декілька реєстраційних дій, то реєстрація проводиться поступово після завершення попередньої реєстраційної дії.

Нотаріус самостійно формує реєстраційну справу на даний об'єкт та здійснює реєстрацію.

Реєстрація складного об'єкта може бути проведена двома нотаріусами за погодженням територіального органу Міністерства юстиції України. Обов'язково повинні зазначатися поважні причини для реєстрації двома нотаріусами.

Передача всіх необхідних документів іншому нотаріусу здійснюється через програмні засоби ведення реєстру.

У випадку, коли нотаріус не може закінчити реєстрацію об'єкта через поважні причини (смерть, хвороба, зупинення його діяльності), реєстраційну заяву у такому разі передають іншому нотаріусу за погодженням з територіальним органом Міністерства юстиції України.

Особливості рішення органів державної влади, як підстави реєстрації нерухомого майна полягають в тому, що дане рішення може прийматися за відсутності реєстрації права власності держави чи територіальної громади на дану ділянку.

При цьому виділяють у даному випадку право власності та право користування, яке може бути:

- ✓ постійне користування;
- ✓ оренда;

- ✓ суперфіцій;
- ✓ емфітевзис;
- ✓ сервітут.

Тому при реєстрації права на земельну ділянку одночасно здійснюється реєстрація права відповідних органів без подачі заяви даних органів [33, с.19].

Наступною підставою є реєстрація похідних прав за Державним актом на право користування землею, який був виданий до 1 січня 2013 року. У даному випадку реєстрація похідного права здійснюється одночасно з реєстрацією права на такий об'єкт. Винятком є право, яке вже зареєстроване.

Особа, що має намір зареєструвати право користування, наприклад, може не подавати документ, що підтверджує право власності [34, с.2].

Особливості реєстрації прав на об'єкти державного приватного партнерства за рішенням органу державної влади здійснюється протягом 15 днів, з моменту, коли державний орган прийняв рішення про заборону відчуження таких об'єктів.

Після перевірки документації із землеустрою нотаріус вносить інформацію про земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Після внесення інформації державний партнер, реєструє право власності на таку земельну ділянку за органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, що наділений повноваженнями щодо передачі відповідної земельної ділянки у користування.

Передача приватному партнеру об'єкта державного-приватного партнерства є підставою для здійснення реєстрації за приватним партнером речових прав володіння та користування на об'єкт державного-приватного партнерства в реєстрі.

Наступною специфічною підставою реєстрації є невитребувані земельні ділянки або земельні ділянки, що залишилися у колективній власності. Підставою є ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Право оренди на таку земельну ділянку здійснюється без реєстрації речового права.

Наступною специфічною підставою є рішення органів самоврядування. Дана підстава використовується у випадку, якщо нерухомим майном є земельна ділянка, що входить до складу спадщини, яка перебуває у праві власності органу місцевої влади. Рішення про право користування може прийматися органами місцевого самоврядування і у разі відсутності реєстрації права власності.

Реєстрація оренди у даному випадку може проводитися без реєстрації права власності на таку ділянку. Реєстрації права оренди проводиться у спеціальному розділі реєстру.

Під час реєстрації права власності на таку земельну ділянку за спадкоємцем або територіальною громадою записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу реєстру.

Наступна підстава проведення державної реєстрації на підставі рішення суду. Обов'язковою ознакою даного рішення є те, що воно набрало законної сили. Рішення повинні бути отримані в результаті взаємодії реєстру та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання заяви особою.

У день, коли рішення суду набрало законної сили, Державна судова адміністрація передає до реєстру копію чи оригінал рішення.

Дане рішення повинно бути пов'язане з:

- 1) набуттям, зміною або припинення речових прав на нерухоме майно;
- 2) набуттям, зміною або припинення обтяжень таких прав;
- 3) внесення змін до записів Державного реєстру прав;
- 4) зупинення реєстраційних дій;
- 5) внесення запису про скасування державної реєстрації прав або скасування рішення державного реєстратора.

Здійснення реєстрації чи інших реєстраційних дій нотаріусом проводиться без сплати адміністративного збору.

Взаємодія між реєстром та Єдиним державним реєстром судових рішень відбувається в електронній формі за допомогою інформаційно-

телекомунікаційних засобів. Порядок взаємодії визначається Міністерством юстиції України.

Ще одна специфічна підстава – це проведення реєстрації об'єктів нерухомого майна. Обов'язковою ознакою є те, що їх будівництво було закінчено до 5 серпня 1992 року. Дані об'єкти розташовані на територіях, які належать радам. Ради згідно законів України здійснювали ведення погосподарського обліку.

Реєстрація у даному випадку проводиться на наступні нерухомі об'єкти:

- індивідуальні житлові будинки,
- садові будинки,
- дачні будинки,
- присадибні будівлі та споруди.
- Прибудови до будівель та споруд.

Головною особливістю є те, що будівництво даних об'єктів повинно бути закінчено до 5 серпня 1992 року, а також вони повинні бути розташовані на територіях, що належали радам. Відповідно до законодавства на даних об'єктах здійснювалося ведення погосподарського обліку. Також право власності на дані об'єкти не було зареєстровано.

Для реєстрації права на дані об'єкти зацікавлена особа повинна подати наступні документи:

1. Виписка з погосподарської книги.
2. Документ, який засвідчує речове право на земельні ділянку під вище переліченими об'єктами.

Проведення технічної інвентаризації є не обов'язковим для здійснення нотаріусом реєстрації від імені держави. Необхідним та обов'язковим елементом у даному випадку є ведення погосподарського обліку органом місцевого самоврядування.

Отже, реєстрація від імені держави є складною процедурою, яка здійснюється нотаріусами.

РОЗДІЛ III. ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

3.1 Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Існує велике різноманіття об'єктів права власності, однак одним із найцінніших та найвагоміших об'єктів права власності була і є нерухомість. Важливе місце у процесі реформування відносин власності, займає такий вид діяльності, як державна реєстрація речових прав на нерухоме майно. Режим партнерських відносин між суб'єктами влади та громадянами виступає визначальною ознакою демократичної країни, а це зумовлює потребу в реформуванні управлінських процесів нашої держави. Саме тому використання досвіду інших країн у галузі надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також впровадження деяких принципів зарубіжного досвіду в законодавство України, безумовно, є актуальним у теперішній час.

Використання закордонного досвіду реєстрації речових прав є актуальним та доцільним для введення в українське законодавство [35,с. 63].

Отже, проаналізуємо досвід реєстрації речових прав на нерухоме майно від імені держави в інших країнах, зокрема таких як:

1. Грузія
2. Болгарія.
3. Білорусь.
4. США.
5. Австралія,
6. Іспанія.
7. Італія.
8. Польща.

9. Швейцарія.
10. Франція.
11. Німеччина.
12. Чехія.

У всіх вищезазначених країнах протягом останніх років проводилися реформи, які стосувалися реєстрації, що здійснювалася від імені держави.

Метою даних реформ було встановлення довіри населення до влади та покращення якості надання послуг реєстрації.

Ще з 2010 року, з метою розбудови в Україні дієвої системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, Міністерство юстиції України займається вивченням досвіду Грузії у даній сфері. Необхідно відзначити, що модель системи реєстрації нерухомості, яка була створена у Грузії, успішно функціонує починаючи з 2004 року та визнана однією з відкритих та найефективніших у світі.

У Грузії можна зареєструвати право власності на нерухоме майно всього за один день. Це було досягнуто шляхом максимальної оцифрованості документів, а також єдності державних реєстрів. Всі наявні реєстри у Грузії об'єднані в одну організацію – Національне агентство публічного реєстру. Інформація з різних реєстрів доступна в одному агентстві, а система управління ним є незалежною від центральних та місцевих органів влади.

Важливим елементом системи державних органів з надання адміністративних послуг, зокрема реєстрації речових прав на нерухоме майно Грузії є Будинок юстиції. Він є державною установою, особливість якої полягає в концентрації ряду державних послуг в одній будівлі. Метою створення Будинку Юстиції є надання послуг та видача документів, що знаходяться у віданні держави. Будинок Юстиції був створений у 2011 році й в теперішній час об'єднує близько 400 сервісів [36, с.206]

Щодо Болгарії, то реєстрацію від імені держави здійснює нотаріус. Речове право у даному випадку виникає з моменту занесення відомостей до

Державного реєстру. Нотаріус повинен здійснити реєстрацію незалежного від того чи подала заінтересована особа відповідну заяву.

Нотаріус здійснює реєстрацію актів на підставі яких виникає майнові відносини.

Відомості вносяться до реєстрових книг, реєстрові книги складають підшивку актів, що встановлюють правовий режим нерухомого майна. Дані відомості мають відкритий характер.

Відомості можуть надаватися заінтересованим особам у таких способах:

1. Письмовий.
2. Усний.
3. У формі відповідних довідок.

Порівнюючи законодавство Болгарії та законодавство України у сфері реєстрації, можна прослідкувати деякі схожості, такі як:

- Відомості про реєстрацію вносяться до реєстру.
- Реєстрацію здійснює нотаріус.

Щодо Білорусії, то реєстрацію від імені держави здійснює Комітет із земельних ресурсів, геодезії та картографії. Даний орган діє у складі Ради Міністрів Республіки.

При цьому в Білорусії існує реєстрація правочинів державою, на відміну від України. Національне кадастрове агентство займається веденням реєстрації, а також здійснює реєстрацію правочинів [37, с.274].

Порівнюючи законодавство України та Білорусії можна прослідкувати значні розбіжності, а саме:

- Різні органи реєстрації.
- Існування реєстрації правочинів.

У Польщі реєстрацію прав здійснюють місцеві суди. Даний досвід був запозичений у німецькому законодавстві.

Польське законодавство закріпило принцип – якщо немає майна, яке зареєстроване, то немає й права. Польським законодавством встановлені проступки за несвочасне звернення набувача до реєстратора для даної дії.

Правопорушників притягують до відповідальності місцеві суди, які застосовують до даних осіб стягнення.

Нотаріус у разі здійснення даної діяльності повинен нотаріально засвідчити правочин. Особливість даного нотаріального засвідчення полягає в тому, що нотаріус засвідчує саме підписи осіб.

Протягом семи днів нотаріус зобов'язаний відправити відомості, які містяться в реєстраційній книзі, за місцем реєстрації даного майна. Після чого судовий реєстратор вносить дані відомості до поземельної книги.

Порівнявши українське та польське законодавство у сфері реєстрації, можна прослідкувати наступні відмінності:

- Різні органи, що здійснюють реєстрацію.
- Різна процедура реєстрація майна.

Чеське законодавство встановило наступні особливості здійснення реєстрації прав:

- Реєстрація здійснюється державними органами кадастру.
- Державні органи кадастру входять до складу управління геодезії та картографії.

картографії.

- Кілька способів реєстрації, а саме:
 - ✓ Внесення відомостей до реєстрової книги.
 - ✓ Внесення відомостей до відмітки.
 - ✓ Внесення відомостей до примітки.
- Спеціальний порядок реєстрації для кожного способу.
- Обтяження реєструються лише у спосіб внесення відомостей до

примітки.

- Рішення реєстратора можна оскаржити до управління ведення кадастру.

- Встановлення відповідальності реєстратора за:
 - ✓ Порушення строків реєстрації.
 - ✓ Порушення строків внесення відомостей.

- ✓ Надання недостовірної інформації.
- ✓ Неповідомлення заінтересованій особі інформації.
- Джерело інформації – кадастр. Він являє собою комп'ютерну систему.
 - У даній системі зареєстровані наступні відомості:
 - ✓ Квартири.
 - ✓ Земельні ділянки.
 - ✓ Будинки.
 - ✓ Нежилі приміщення.
 - ✓ Геометричні розміри.
 - ✓ Площа.
 - ✓ Місцезнаходження.
 - ✓ Дані власників.
 - ✓ Дані про співвласників.
 - Зацікавлена особа може отримати інформацію з реєстру, шляхом сплати збору – 100 чеських крон.

Швейцарське законодавство презентувало дійсність правочина, як вагомий аргумент належності прав на об'єкт.

Реєстр має відкриту форму доступу, але для отримання інформації або будь-яких відомостей необхідно обґрунтувати це.

Особливості закріплення реєстрації в італійському законодавстві:

1. Наявність поземельної книги.
2. Особа, яка відповідає за ведення поземельної книги – хранитель поземельної книги.
3. Введення декількох поземельних книг одночасно.
4. Обов'язковість реєстрації наступних видів договорів:
 - Договір про передачу прав власності.
 - Договір про оренду на строк більше ніж 10 років.
5. Відомості, що містяться в поземельній книзі є відкритими.

6. Можливість надання копії поземельної книги заінтересованим особам.
7. Оригінал поземельної книги може бути наданий для огляду будь-якій заінтересованій особі.
8. Нерухоме майно підлягає реєстрації в консерваторії обліку нерухомості.
9. Відомості про іпотеку реєструються в окремому реєстрі.
10. Реєстраційна система італійського законодавства почала діяти в 1861 році.
11. Наявність Реєстру.
12. Ведення реєстру здійснюється округами.
13. Відомості реєстру нумеруються та візуються суддею.
14. Реєстрацію здійснюють реєстратори.
15. Реєстратори є незалежними у своїй діяльності.
16. Усі записи про права вносяться в Реєстр.
17. Усі відомості реєструються в хронологічному порядку.

Щодо Німеччини, то там теж існує поземельна книга. За її ведення відповідають земельні суди. Підставою реєстрації є заява заінтересованої сторони. До заяви додається дозвіл особи на проведення реєстраційної дії. Також особа повинна сплатити податок [38, с. 67].

Французьке законодавство не закріплює існування поземельної книги. Реєстрація проводиться в Іпотечних книгах.

Даної книга ведеться з метою:

1. Проведення реєстрації.
2. Реєстрація кадастрових карт.

В США державна реєстрація здійснюється за вільним вибором учасника. Дана система реєстрації називається «система обліку документів». Дана реєстрація є технічною операцією.

Власником відповідно до американського законодавства є останній добросовісний власник. Підставою для переходу права власності є укладення договору.

Перевірку права власності також здійснюють адвокати та страхові компанії.

Тобто в американському законодавстві відбулося заміна реєстрації на страхування таких об'єктів [39, с.205].

На нашу думку, страхування не повинно замінювати реєстрації тому, що реєстрація права є інструментом для захисту прав осіб.

Необхідно зазначити, що обмін досвідом в сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно дозволяє оцінювати реєстраційні системи різних країн та виявляти позитивні та негативні аспекти наявних систем реєстрації. Вивчення досвіду країн світу з побудови ефективної системи реєстрації прав на нерухоме майно дозволить сформулювати подальші шляхи, що необхідні для розвитку та майбутнього реформування систем державної реєстрації нерухомості в Україні.

Отже, світовий досвід дає нам підстави вважати, що для ефективного захисту прав на нерухомість як приватних власників, так і держави необхідно створити єдину реєстраційну систему. Така система гарантуватиме гласність та надійність цивільного обороту нерухомого майна в Україні.

3.2. Контроль у сфері державної реєстрації речових прав та їх обтяжень

КМ України було прийнято акт «Порядок здійснення контролю у сфері державної реєстрації».

Контроль у даній сфері здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2].

Міністерство Юстиції здійснює слідкує (тобто здійснює моніторинг) за проведенням реєстрації. Здійснюється за допомогою моніторингу реєстраційних дій.

Моніторинг реєстраційних дій — комплекс організаційних та технічних (з використанням програмних засобів ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань заходів, які забезпечують систематичну, вибірково перевірку дотримання державними реєстраторами прав на нерухоме майно, державними реєстраторами юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації законодавства під час проведення реєстраційних дій за критеріями.

У даному нормативно-правовому акті визначається поняття неробочого часу, тобто часу, коли реєстрація проведена бути не може:

- З 00 - 07 ранку.
- Субота та неділя.
- Святкові дні.

Контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації здійснюється шляхом розгляду скарг, поданих відповідно до Закону України “Про звернення громадян”, і обґрунтованих подань територіальних органів Мін'юсту, а також моніторингу реєстраційних дій в реєстрах.

У разі виявлення під час розгляду скарг відповідно до Закону України “Про звернення громадян” і обґрунтованих подань територіальних органів Мін'юсту чи моніторингу реєстраційних дій в реєстрах порушень порядку державної реєстрації контроль здійснюється шляхом проведення камеральної перевірки державних реєстраторів чи суб'єктів державної реєстрації з прийняттям обов'язкових до виконання рішень, передбачених Законами.

Розгляд скарг здійснюється у строки, встановлені Законом України «Про звернення громадян».

Розгляд обґрунтованих подань територіальних органів Мін'юсту здійснюється у строк, що не перевищує 20 робочих днів.

Моніторинг реєстраційних дій проводиться на підставі відомостей реєстрів за допомогою програмних засобів їх ведення за такими критеріями:

- 1) порушення строків, визначених Законами;
- 2) проведення реєстраційних дій в неробочий час;
- 3) відсутність у реєстрах електронних копій документів, поданих для державної реєстрації, виготовлених шляхом їх сканування;
- 4) проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень;
- 5) скасування (видалення) записів з реєстрів;
- б) державні реєстратори та/або суб'єкти державної реєстрації, визначені Мін'юстом.

Періодичність моніторингу реєстраційних дій за окремими зазначеними критеріями, перелік державних реєстраторів та/або суб'єктів державної реєстрації, щодо яких проводиться моніторинг за критерієм, строк, протягом якого проводиться такий моніторинг, визначаються (затверджуються) Мін'юстом з розміщенням відповідної інформації на офіційному веб-сайті.

За результатами моніторингу реєстраційних дій складається відповідний акт в письмовій формі, який засвідчується підписом посадової особи Мін'юсту, що проводила такий моніторинг.

У разі виявлення на підставі акта моніторингу реєстраційних дій порушень порядку державної реєстрації проводиться камеральна перевірка державних реєстраторів або суб'єктів державної реєстрації.

Камеральна перевірка проводиться на підставі наказу Мін'юсту, яким утворюється комісія у складі не менше ніж трьох посадових осіб Мін'юсту.

Камеральна перевірка проводиться у строк, що не перевищує 14 робочих днів.

Наказ Мін'юсту про проведення камеральної перевірки в обов'язковому порядку розміщується на офіційному веб-сайті.

Копія наказу Мін'юсту про проведення камеральної перевірки надсилається протягом трьох робочих днів з дня його прийняття разом із супровідним листом державному реєстратору та/або суб'єкту державної реєстрації.

Під час проведення камеральної перевірки комісія має право:

- 1) ознайомлюватися з електронними копіями документів, на підставі яких проводилися реєстраційні дії та які розміщені у реєстрах, а також з документами, створеними за допомогою програмних засобів ведення реєстрів;
- 2) витребувати у суб'єкта державної реєстрації, що забезпечує зберігання реєстраційних справ, у державного реєстратора копії документів в паперовій формі, відомості про які містяться в реєстрах, проте відсутні виготовлені шляхом сканування електронні копії таких документів у реєстрах;
- 3) вимагати від державних реєстраторів, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації надання пояснень.

Результати камеральної перевірки оформляються довідкою, яка підписується усіма членами комісії.

У довідці про проведення камеральної перевірки зазначаються:

- дата проведення камеральної перевірки:
- число,
- місяць,
- рік,
- прізвище, ім'я та по батькові посадових осіб Мін'юсту, що проводили камеральну перевірку,
- підстава проведення камеральної перевірки,
- опис виявлених порушень порядку державної реєстрації (з посиланням на відповідні акти законодавства) із зазначенням підтвердних документів чи відомостей з реєстрів,
- пропозиції стосовно змісту рішення за результатами проведеної камеральної перевірки.

За результатами проведеної камеральної перевірки Мін'юст на підставі довідки комісії приймає мотивоване рішення відповідно до Законів у формі наказу.

Копії рішення, прийнятого за результатами проведеної камеральної перевірки, засвідчені в установленому законодавством порядку, надсилаються скаржнику (в разі розгляду скарги), державному реєстратору або суб'єкту державної реєстрації протягом трьох робочих днів з дня його прийняття.

Скарга, документи, створені або отримані під час проведення моніторингу реєстраційних дій, камеральних перевірок, зберігаються Мін'юстом відповідно до вимог законодавства з питань організації діловодства у державних органах.

Результатами проведення перевірки є рішення про:

1. Тимчасове обмеження в доступі до державного реєстру.
2. Анулювання доступу до Державного реєстру.
3. Притягнення до адміністративної відповідальності.
4. Анулювання свідоцтва про зайняття діяльністю.
5. Скасування акредитації.

Рішення перевірки можуть бути оскаржені до суду.

Усі рішення, які прийняті під час перевірки висвітлюються на сайті Міністерства юстиції України.

З метою недопущення помилок під час здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно розглянули типові порушення нотаріусів та причини їх допущення:

1. Відсутність (у повному обсязі) у заяві, відповідному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) електронних копій документів, поданих для проведення реєстраційних дій, шляхом сканування.

За результатами проведення камеральних перевірок встановлено порушення обов'язку державного реєстратора щодо долучення до Державного реєстру прав електронних копій документів, на підставі яких прийнято

відповідне рішення. До відсутніх електронних копій також можна віднести сканкопії чистих аркушів, із зображенням настільки поганої якості, при якій неможливо встановити зміст документа, копію частини аркуша документа.

Вказана проблема, зокрема, обумовлена відсутністю чіткого нормативного визначення переліку електронних копій документів, які мають бути долучені до Державного реєстру прав при здійсненні реєстраційної дії, неправильним користуванням програмним забезпеченням Державного реєстру прав, умисними діями державного реєстратора, а також технічними проблемами (збоями) в роботі Державного реєстру прав.

Законом передбачено, що 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.

Державний реєстратор 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).

Документ, що підтверджує сплату адміністративного збору, є підставою для прийняття відповідної заяви про державну реєстрацію, а не прийняття рішення про державну реєстрацію (відмову, зупинення розгляду заяви), тому розміщення електронної копії цього документа в Державному реєстрі прав не є обов'язковим.

Інформація у документах, які містять особисті дані заявника (паспорт, довідка про присвоєння ідентифікаційного коду) містить персональні дані та захищена законодавством, тому розміщення електронної копії в Державному реєстрі прав Законом не передбачено.

Для забезпечення безспірності реєстраційних дій рекомендуємо після закінчення процедури державної реєстрації в Державному реєстрі прав перевіряти заяву, створений запис на предмет додавання (завантаження)

електронних копій всіх документів, на підставі яких прийнято відповідне рішення.

2. Порушення послідовності дій під час проведення державної реєстрації речових прав та їх обтяжень, внесення змін до Державного реєстру прав, а також внесення змін без відповідного рішення суду у зв'язку з технічною помилкою, у разі якщо помилка в реєстрі впливає на права третіх осіб, або нездійснення окремих дій, передбачених законодавством.

Законодавством передбачено, що державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв (перевірка оплати адміністративного збору, реєстрація заяви та проставлення підпису);

2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв (формування пошуку заяв у базі даних за ідентифікатором, визначеним пунктами 11, 13 Порядку № 1141);

4) перевірка документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень (здійснення та формування пошуків в електронних Реєстрах, одержання відповідей на запити з доданням їх до реєстраційної справи, перевірка інформації у документах);

5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав) (редагування друкованого змісту рішення);

6) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження,

про об'єкти та суб'єктів цих прав (внесення повної інформації про об'єкт, суб'єктів цих прав та обтяжень, документи, електронні копії документів);

7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек, які є архівною складовою частиною Державного реєстру прав, а також відомості з інших інформаційних систем, доступ до яких передбачено відповідно до законодавства, у тому числі відомості з Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру 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.

За таких вимог законодавства рішення про державну реєстрацію, зупинення розгляду заяви, відмову у державній реєстрації приймається тільки після встановлення черговості розгляду заяв, наявності/відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, відмови в проведенні реєстраційної дії.

Тобто всі записи до Державного реєстру прав необхідно вносити на підставі прийнятого рішення з дотриманням встановленої Законом та Порядком № 1127 процедури, а саме: реєстрація заяви, сканування документів, формування пошуків заяв у базі даних Державного реєстру прав з метою встановлення черговості розгляду заяв, наявності підстав для зупинення державної реєстрації, формування пошуків зареєстрованих прав та обтяжень з метою встановлення відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, для відмови в державній реєстрації прав, прийняття та формування/збереження друкованого образу рішення, витягу для подальшого використання заявником.

Водночас зміни до записів не можна вносити з дотриманням встановленої процедури навіть за заявою власника, іншого правонабувача, обтяжувача, в разі, якщо помилка в реєстрі впливає на права третіх осіб. У такому випадку зміни до Державного реєстру вносяться виключно на підставі відповідного рішення суду.

3. Відсутність сформованих пошуків у базі даних заяв Державного реєстру прав для встановлення черговості розгляду заяв, наявності або відсутності підстав для зупинення державної реєстрації, відсутність сформованих пошуків відомостей у Державному реєстрі прав, у тому числі в його архівних частинах, або здійснення некоректних пошуків.

4. Щодо здійснення пошуків інформації у Державному реєстрі прав, у тому числі в його архівних частинах, або здійснення некоректних пошуків.

Формування відомостей у Державному реєстрі прав, у тому числі в його архівних частинах, є механізмом виконання обов'язку державного реєстратора щодо встановлення відсутності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, відповідності відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах, наявності обтяжень прав на нерухоме майно.

Метою формування відомостей у Державному реєстрі прав є отримання інформації про зареєстровані права, обтяження речових прав на нерухоме майно, необхідної у конкретному випадку для виконання передбачених законодавством обов'язків державного реєстратора.

Непоодинокими є випадки, коли державні реєстратори не здійснюють необхідну та достатню перевірку відомостей про зареєстровані права та їх обтяження, що має наслідком порушення прав та законних інтересів третіх осіб.

5. Відсутність сформованого витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав.

У зв'язку з набранням чинності 02.11.2016 змінами до Закону одним з етапів процедури державної реєстрації є формування витягу з Державного

реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником.

Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення зазначеного Реєстру формує витяг з нього про проведену державну реєстрацію прав, який розміщується на веб-порталі Мін'юсту для доступу до нього заявника з метою його перегляду та з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, його завантаження і друку.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника може бути наданий державним реєстратором у паперовій формі з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, шляхом друку за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, з проставленням підпису та печатки державного реєстратора.

Отже, вбачається, що процедура державної реєстрації речового права або обтяження завжди закінчується формуванням витягу з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір. Отже, формування витягу за збігом строку державної реєстрації є порушенням вимог статті 19 Закону та пункту 22 Порядку № 1127.

Звернути увагу державних реєстраторів, що витяг формується за тією заявою, на підставі якої проведено державну реєстрацію. Цей обов'язок державного реєстратора не залежить від часу фактичного звернення заявника за отриманням документів за результатом проведеної державної реєстрації.

6. Порушення строків, визначених Законом.

Законом як спеціальним нормативно-правовим актом встановлений інший, ніж передбачений Цивільним кодексом України, початок перебігу строку проведення державної реєстрації прав, а саме: строк, визначений у днях, обраховується з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав,

строк, визначений у годинах, обраховується з часу реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Наприклад, порушенням статті 19 Закону, яка передбачає, що внесення змін до записів Державного реєстру прав здійснюються у строк, що не перевищує одного робочого дня з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав, є здійснення державної реєстрації за заявою про внесення змін наступного дня після реєстрації заяви.

Згідно з даними Державного реєстру прав тривалість процедури державної реєстрації прав обраховується з моменту реєстрації заяви до моменту «задоволення» заяви, що суперечить чинному законодавству.

Законом визначена прив'язка кінцевого строку здійснення державної реєстрації до видачі документів за результатом розгляду заяви. При цьому мова не йде про видачу паперового носія, оскільки відповідно до Закону та Порядку №1127 рішення та витяг з Державного реєстру прав видаються в електронній формі шляхом розміщення на веб-порталі Мін'юсту, а за бажанням заявника також видаються у паперовій формі. Кінцевою технічною дією в алгоритмі проведення процедури державної реєстрації є формування витягу чи прийняття рішення про відмову в державній реєстрації прав.

7. Порушення вимог Закону щодо території здійснення повноважень проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Законом передбачено, що процедуру припинення обтяження (заборони) можна проводити незалежно від місцезнаходження майна, а припинення іпотеки тільки за місце знаходження майна. Так, після погашення кредиту для звільнення майна від заборони та іпотеки потрібно вилучати два записи.

Звернути увагу нотаріусів, що державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, які виникають (змінюються, припиняються) у результаті вчинення нотаріальної дії, – здійснює нотаріус, який вчинив таку дію, незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

8. Поширеним є порушення вимог Закону щодо розміру адміністративного збору, який сплачується за проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень.

Так, державні реєстратори для реєстрації заяви приймають оплату адміністративного збору у меншому розмірі, ніж передбачено Законом, проводять державну реєстрацію у скорочені строки без отримання документа про сплату адміністративного збору в повному обсязі. Неповна оплата адміністративного збору або її відсутність має наслідком неналежне наповнення прибуткової частини державного бюджету.

Наприклад, порушенням є проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно, яке зареєстровано до 01.01.2013, без отримання документа про сплату адміністративного збору, якщо таку державну реєстрацію проведено у день реєстрації заяви.

9. Неповне внесення до відповідних записів Державного реєстру прав інформації щодо відповідного об'єкта нерухомого майна (технічної характеристики, дати та найменування органу, що провів державну реєстрацію земельної ділянки, прив'язки будівлі до земельної ділянки та навпаки, інформації про утворення об'єкта нерухомого майна шляхом об'єднання, поділу тощо).

За результатами проведення камеральних перевірок було встановлено внесення державними реєстраторами до Державного реєстру прав неповної інформації під час проведення реєстраційних дій. Крім того, до заяви державні реєстратори часто не вносять інформацію щодо уповноваженої особи та документа, що посвідчує її повноваження.

Відповідно до законодавства ДРРП прав містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за

допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій.

Записи, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

Відомості Державного реєстру прав вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою, доки їх не скасовано у порядку, передбаченому Законом. Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей, що містяться в цьому Реєстрі.

10. Здійснення державної реєстрації прав за неналежною особою, в тому числі зазначення органу державної влади, органу місцевого самоврядування власником майна державної, комунальної форми власності, державної реєстрації речових прав та їх обтяжень на підставі заяви уповноваженої особи заявника без відповідних повноважень, неправильне зазначення особи заявника права у заяві.

Так, заявник – це:

- власник, інший правонабувач, сторона правочину, у яких виникло речове право, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав;

- орган державної влади, його посадова особа, якими встановлено, змінено або припинено обтяження, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено обтяження, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення обтяження речових прав;

- іпотекодержатель, особа, в інтересах якої встановлено, змінено або припинено іпотеку, або уповноважені ними особи – у разі подання документів для проведення державної реєстрації набуття, зміни або припинення іпотеки;

- орган місцевого самоврядування – у разі взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

- особа, за якою закріплений особовий рахунок в погосподарській книзі відповідної сільської, селищної, міської ради, або уповноважена нею особа – у разі проведення державної реєстрації права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що були закінчені будівництвом до 05.08.1992 та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку.

Поширеним порушенням є проведення державної реєстрації права державної або комунальної власності на ім'я підприємства, установи, яким це майно належить на праві повного господарського відання або оперативного управління. Такими діями фактично проводиться заміна власника нерухомого майна.

Необхідно розуміти, що згідно із Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» суб'єктом (власником) права комунальної власності є територіальна громада, рішення про розпорядження майном комунальної власності приймається органами місцевого самоврядування.

Суб'єктом (власником) права державної власності є держава. Законом України «Про управління об'єктами державної власності» передбачений перелік органів державної влади, уповноважених на здійснення управління об'єктами державної власності.

Таким чином, у заяві про державну реєстрацію права комунальної або державної власності заявником та суб'єктом права є відповідно територіальна громада та держава, а уповноваженою особою – фізична особа (представник), на ім'я якої органом державної влади або органом місцевого самоврядування видано довіреність для проведення державної реєстрації права комунальної або державної власності.

Потрібно звернути увагу нотаріусів, що за заявою про державну реєстрацію права власності на підставі пункту 66 Порядку № 1127 заявником є

спадкоємець, а суб'єктом права – спадкодавець. Зазначення спадкоємця уповноваженою особою померлого є помилковим. Під час державної реєстрації права власності в результаті видачі свідоцтва про право на спадщину заявником та суб'єктом права є спадкоємець.

11. Державна реєстрація речових прав та їх обтяжень на об'єкти нерухомого майна, які не підлягають державній реєстрації.

Відповідно до частини першої статті 5 Закону у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених статтею 31 Закону.

Не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо на споруди, що є приналежністю головної речі або складовою частиною речі, зокрема на магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії.

Стаття 181 Цивільного кодексу України передбачає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Рухомими речами є речі, які можна вільно переміщувати у просторі.

Всупереч зазначеним вимогам законодавства нерідко виникає ситуація, що державні реєстратори здійснюють державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень щодо об'єктів нерухомого майна, які не підлягають державній реєстрації у Державному реєстрі прав, а саме: залізничних колій, кабельних ліній, свердловин, малих архітектурних форм, а також тимчасових некапітальних споруд.

При здійсненні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно державним реєстраторам завжди необхідно виходити з конкретного типу об'єкта, визначальною умовою державної реєстрації є підстави виникнення прав на нього, технічна характеристика, функціональне призначення такого об'єкта.

12. Порушення вимоги щодо одночасної державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки, право власності на які виникло та оформлене в установленому порядку до 01.01.2013, та права власності на такі земельні ділянки, а також вимоги щодо реєстрації однієї заяви під час державної реєстрації прав на будинок, будівлю, споруду та земельну ділянку, на якій вони розташовані, та земельну ділянку за однією особою.

Державна реєстрація похідного речового права на земельну ділянку, право власності на яку виникло та оформлено в установленому порядку до 01.01.2013, здійснюється одночасно з державною реєстрацією права власності на таку земельну ділянку (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав) на підставі заяви про державну реєстрацію прав.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку у разі подання заяви про державну реєстрацію прав набувачем похідного речового права на таку земельну ділянку може здійснюватися без подання заявником документа,

на підставі якого виникло право власності, за умови наявності інформації про зареєстровану земельну ділянку в Державному земельному кадастрі та до моменту автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки з Державного реєстру земель.

На практиці виникає ситуація, що державними реєстраторами часто ігноруються вимоги вищезазначеної статті та проводиться державна реєстрація похідних речових прав на земельні ділянки без проведення державної реєстрації права власності на ці земельні ділянки за власником (реєстрація у спецрозділі Державного реєстру прав).

Причиною допущення таких порушень є фактична відсутність автоматизованого перенесення до Державного реєстру прав записів (відомостей) про речові права та обтяження на земельні ділянки, здійснені до 01.01.2013, з Державного реєстру земель, відсутність належної перевірки відомостей Державного земельного кадастру.

Однак Законом чітко визначено обов'язок одночасності реєстрації права власності та похідного речового права на земельну ділянку, за винятком випадків, коли право власності на земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав та щодо права оренди на нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки, надані в оренду органами державної влади, органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному статтею 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна.

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.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо речові права на житловий будинок, будівлю, споруду та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструються за однією особою.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду з одночасним набуттям речових прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані, а також у разі державної реєстрації речових прав, що є похідними від права власності, одночасно з державною реєстрацією права власності на таке майно заявником подається одна заява.

13. Проведення державної реєстрації прав за відсутності необхідних документів або на підставі неналежних документів (документів, що не встановлюють речові права та їх обтяження, за відсутності відповідних документів, за наявності суперечності інформації у поданих документах і тих, які містяться в Державному реєстрі прав).

Документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами. Електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимогами, встановленими цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Наприклад, вимоги до оформлення копії рішення суду встановлені відповідними інструкціями з діловодства у судах.

Вимоги до проставлення посвідчувального напису нотаріусом передбачені Правилами ведення нотаріального діловодства, затвердженими наказом Міністерства юстиції України від 22.12.2010 № 3253/5, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 23.12.2010 за № 1318/18613.

Вимоги до оформлення копій інших документів, наприклад, рішення місцевої ради, передбачені наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 07.04.2003 № 55, яким затверджено Національний стандарт України «Вимоги до оформлювання документів» ДСТУ 4163-2003, Типовою інструкцією з діловодства у центральних органах виконавчої влади, Раді міністрів Автономної Республіки

Крим, місцевих органах виконавчої влади, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 30.11.2011 № 1242.

Поширеними є випадки проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень на підставі документів, які містять суперечності.

Наприклад, за наявності різної інформації про технічну характеристику у технічному паспорті та зареєстрованій на підставі такого технічного паспорта декларації про готовність до експлуатації об'єкта нерухомості; різної інформації у відомостях щодо об'єкта нерухомого майна у записі Державного реєстру прав та у технічному паспорті (за відсутності документа, що засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, якщо зміна технічних характеристик об'єкта нерухомого майна відбулася у зв'язку з проведенням будівельних робіт, що відповідно до законодавства потребують отримання дозволу на їх проведення); різного написання прізвища, ім'я, по батькові суб'єкта права або обтяження у документах та паспорті; різної інформації у системній папці (документах забудовника) та документах, поданих інвестором будівництва.

Законом передбачено, що відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

Повноваження щодо встановлення факту підробки документів належить суду.

При цьому державний реєстратор зобов'язаний виконати передбачені законодавством дії з метою перевірки документів та встановлення наявності підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмови в державній реєстрації прав. Так, наприклад, для встановлення дійсності/актуальності документа, що посвідчує право власності, яке виникло до 01.01.2013, за відсутності запису у Реєстрі прав власності державний реєстратор отримує інформацію на запит від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013.

Для встановлення дійсності судового рішення державний реєстратор перевіряє відомості ЄДРСР за допомогою офіційного веб-порталу судової влади України щодо наявності такого рішення у відповідному реєстрі в електронній формі, відповідності його за документарною інформацією та реквізитами. У разі відсутності рішення суду в ЄДРСР державний реєстратор прав на нерухоме майно запитує копію такого рішення суду, засвідчену в установленому порядку, від відповідного суду. Направлення запиту до суду про отримання копії рішення суду є підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Виконання передбачених законодавством обов'язків сприяє можливості встановити дійсність зазначених документів, інформації в таких документах.

Державний реєстратор не зобов'язаний перевіряти законність, надавати оцінку діям державного реєстратора, який вчинив попередні реєстраційні дії.

Так, наприклад, державним реєстратором внесено до спеціального розділу запис про обтяження прав на нерухоме майно із зазначенням власника особи 1 за наявності зареєстрованого запису про право власності на те саме майно у особи 2. Надалі державному реєстратору подано заяву щодо державної реєстрації права власності у зв'язку з внесенням особою 2 до статутного капіталу юридичної особи. Державний реєстратор не має права перевіряти законність зареєстрованого обтяження та вирішувати питання про виключення нерухомого майна з-під арешту. У такому випадку необхідно встановити наявність суперечностей між поданими документами, заявленими правами та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями та прийняти відповідне рішення.

14. Видалення записів Державного реєстру прав (розділів, записів про речові права, обтяження, заяв тощо).

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру прав.

Державний реєстр прав є державною власністю, складовою Національного архівного фонду і підлягає довічному зберіганню.

Вилучення будь-яких документів або частин Державного реєстру прав не допускається, крім випадків, передбачених законом.

Записи до Державного реєстру прав вносяться на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав.

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, обтяжувала.

У разі якщо помилка в реєстрі впливає на права третіх осіб, зміни до Державного реєстру прав вносяться на підставі відповідного рішення суду.

15. Щодо проведення державної реєстрації речових прав без підтвердження державної реєстрації прав до 01.01.2013.

Обов'язок перевірки зазначених даних існував, починаючи з 2013 року. У Законі № 1666-VIII від 06.10.2016 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» «підсилено імператив» такого обов'язку.

Так, у пункті 3 частини третьої статті 10 Закону у редакції від 02.11.2016 встановлено обов'язок державного реєстратора під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, обов'язково запитувати 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 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 Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником.

Отже, цією нормою встановлено обов'язок отримувати інформацію у випадку внесення до Державного реєстру прав інформації про права та обтяження, які вже були зареєстровані до 01.01.2013.

При цьому слід враховувати, що на державного реєстратора покладено обов'язок до прийняття відповідного рішення встановлювати відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Тому, наприклад, для прийняття рішення про державну реєстрацію права власності у зв'язку з внесенням до статутного капіталу об'єкта нерухомого майна, запис про право власності на який відсутній у Державному реєстрі прав та Реєстрі прав власності на нерухоме майно, державний реєстратор зобов'язаний перевірити інформацію про зареєстроване право власності на такий об'єкт на паперових носіях.

Під зазначеними вище носіями інформації слід розуміти документи, що містять первинну інформацію про факт державної реєстрації прав та їх обтяжень, наприклад, реєстраційні книги БТІ, поземельні книги.

Звернути увагу державних реєстраторів, що відповідь на запит є одним з документів, на підставі яких проведено реєстраційні дії, входить до реєстраційної справи як у паперовій, так і в електронній формі.

3.3. Напрямки удосконалення процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Після прийняття нової редакції ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» порядок реєстрації значно спростився. Додалися нові суб'єкти, які можуть проводити реєстрацію [2].

Можна прослідкувати наступні позитивні зміни:

- Вільний вибір громадян у зверненні для державної реєстрації. (нотаріус чи державний реєстратор).
- Зменшення черг при державній реєстрації.
- Збільшення якості запропонованих послуг.
- Ліквідація корумпованості.
- Пришвидшення процесу реєстрації.

Тобто українське законодавство на даний час рухається у напрямку розширення повноважень нотаріусів. Тому що тепер на них покладається й функція державного реєстратора.

Проте, з метою удосконалення процедури реєстрації від імені держави, необхідно здійснити наступні процедури:

1. Провести консультацію з суспільством.
2. Оприлюднення даних консультацій на сайті Міністерства Юстиції України.
3. Розроблення нових джерел, які б удосконалили систему реєстрації.
4. Вивчення та опрацювання зауважень від заявників.
5. Роз'яснювати актуальні питання у сфері реєстрації для громадян.
6. Наповнити сайт Міністерства Юстиції України актуальними питаннями у сфері реєстрації.
7. Проведення конференцій.
8. Розміщення на сайті Міністерства юстиції України результатів роботи у даній сфері.
9. Публічно представляти роботу нотаріусів у сфері реєстрації від імені держави.
10. Збільшення контролю з боку держави.
11. Проведення перекваліфікації осіб, що здійснюють реєстрацію.
12. Проведення наукових конференцій для обміну досвідом у даній сфері.
13. Зниження плати за надання послуг з реєстрації.

Більшість з реєстраторів – добросовісні професіонали, які знають бездоганно систему державних реєстрів та протягом років старанно виконують свої обов'язки. Але частина реєстраторів користалася своїми повноваженнями.

Міністерству юстиції потрібно бути жорсткими у застосуванні санкцій до реєстраторів, які грубо порушують закон та сумлінно контролювати подальші етапи розслідувань кримінальних справ по рейдерських захопленнях, в яких брали участь такі реєстраторів.

Ніяких пільг для будь-яких реєстраторів не може бути.

Потрібно підготувати нову редакцію порядку здійснення перевірки в сфері державної реєстрації, у якій буде розписана чітка градація санкцій за порушення.

За грубе або кількаразове порушення закону потрібно передбачити анулювання доступу до державних реєстрів довічно.

За дрібні порушення потрібно передбачити санкцію у вигляді тимчасового блокування доступу до реєстрів на строк від 14 до 90 діб і не більше.

Також потрібно ввести застосовування такої санкції, як притягнення до адміністративної відповідальності шляхом складання адмінпротоколу та направлення його до суду без застосування санкції у вигляді блокування доступу до реєстру. Передбачити перелік випадків для направлення державного реєстратора на підвищення кваліфікації.

Основна ідея заключається в тому, що якщо реєстратор, який не порушує закон та якщо на його дії не було обґрунтованих скарг, а він просто допускає технічні помилки або не зовсім коректно застосовує норми законодавства, такого реєстратора необхідно доводити коректно працювати з реєстрами, а не блокувати йому доступ до реєстрів на рік.

Міністерство юстиції має завзято моніторити реєстраторів після поновлення їм доступу до заблокованих реєстрів і застосовувати більш жорсткі покарання, якщо знову відбуватимуться порушення в його діях.

Критерії моніторингу повинні бути чітким та прозорими, жакхливий критерій «моніторимо кого вважаємо за потрібне», проведення реєстраційних дій у позаробочий час (зокрема нічний) та решта корупційних схем мають відійти у небуття.

Реєстратори мають проходити спецперевірку, результати якої підтвердять відсутність грубих та багаторазових порушень законодавства під час попередньої роботи в державних реєстрах.

Потрібно шукати законодавчі механізми, які встановлять для реєстраторів гідну оплату за нележку та відповідальну працю, як гарантію законності реєстраційних дій.

Отже, система реєстрації потребує вдосконалення. Законодавцями необхідно взяти до уваги досвід зарубіжних країн.

Розвиток системи у даному випадку повинен бути спрямований на розвиток об'єктів даного ринку, тобто становлення цивілізованого ринку нерухомості.

Міністерство юстиції України є органом, який проводить контроль за діяльністю нотаріусів у сфері реєстрації від імені держави. Тому Кабінетом Міністрів України було прийнято акт «Порядок здійснення контролю у сфері державної реєстрації».

Моніторинг реєстраційних дій – це сукупність технічних та організаційних заходів, що спрямовані на забезпечення дотримання реєстраторами, нотаріусами порядку проведення реєстрації.

Усі скарги на діяльність реєстраторів та нотаріусів подаються відповідно до ЗУ «Про звернення громадян». Дані заяви подаються до органів Міністерства Юстиції або до їх територіальних органів.

Результатом моніторингу є складення відповідного акту Міністерством Юстиції. Складається акт в письмовій формі.

Якщо під час такого моніторингу виявляться порушення з боку реєстратора чи нотаріуса, то це стане підставою для камеральної перевірки усіх органів, що здійснюють реєстрацію.

Дана камеральна перевірка проводиться протягом 14 днів. Проводиться на підставі наказу Міністерства Юстиції України. Для проведення перевірки утворюється комісія, що складається з трьох осіб.

Наказ про проведення перевірки розміщується на сайті Міністерства Юстиції України. Після проведення перевірки наказ надсилається реєстратору або нотаріусу про результати перевірки.

Український законодавець на даний час рухається у напрямку розширення повноважень нотаріусів.

ВИСНОВКИ

При написанні даної роботи було досягнуто виконання всіх поставлених завдань в повному обсязі. Було в повному обсязі розкрито процес та зміст державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, підстави здійснення даної реєстрації, а також розкрито повноваження нотаріусів як суб'єктів здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Також відповідно до завдань було проаналізовано генезис інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та здійснено порівняння українського та зарубіжного законодавства у даній сфері. У останньому розділі було розкрито підстави проведення контролю за здійсненням реєстрації речових прав та порядок здійснення камеральної перевірки, а також розглянуто помилки при здійсненні нотаріусами державної реєстрації прав та запропоновано шляхи їх вирішення.

Існує велике різноманіття об'єктів права власності, однак одним із найцінніших та найвагоміших об'єктів права власності була і є нерухомість. Важливе місце у процесі реформування відносин власності, займає такий вид діяльності, як державна реєстрація речових прав на нерухоме майно. Режим партнерських відносин між суб'єктами влади та громадянами виступає визначальною ознакою демократичної країни, а це зумовлює потребу в реформуванні управлінських процесів нашої держави. Саме тому використання досвіду інших країн у галузі надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також впровадження деяких принципів зарубіжного досвіду в законодавство України, безумовно, є актуальним у теперішній час.

Важливий чинник ефективного ведення системи реєстрації речових прав на нерухоме майно - це використання громадянами інформації про права на нерухомість, бо це забезпечує інтенсивний розвиток інвестиційної діяльності на ринку нерухомості. В наукових дослідженнях питання вивчення зарубіжного

досвіду стосовно надання адміністративних послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно майже не вивчалися і в Україні цьому питанню не приділена достатня кількість уваги.

Відповідно до завдань, які були визначені в роботі, було проведено порівняння українського та зарубіжного законодавства у сфері реєстрації речових прав.

Порівнюючи законодавство Болгарії та законодавство України у сфері реєстрації, можна прослідкувати деякі схожості, такі як:

- 1) відомості про реєстрацію вносяться до реєстру;
- 2) реєстрацію здійснює нотаріус.

Порівнюючи законодавство України та Білорусії можна прослідкувати значні розбіжності, а саме:

- 1) різні органи реєстрації;
- 2) існування реєстрації правочинів.

Порівнявши українське та польське законодавство у сфері реєстрації, можна прослідкувати наступні відмінності:

- 1) різні органи, що здійснюють реєстрацію;
- 2) різна процедура реєстрація майна.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: реєстрація - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до реєстру речових.

У даний спосіб держава гарантує недоторканість права на нерухомість:

- будинки,
- земельні ділянки,
- квартири, що являється надбанням громадян.

Дана реєстрація є попередженням та припиненням правопорушень та злочинів у сфері реєстрації прав державою.

Орган, що реєструє повинен аналізувати документи, які подає особа на реєстрацію прав, у відповідність з законами України. Після аналізу реєстратор може виявити та попередити кримінальне правопорушення.

Характеристика речових прав:

- ✓ встановлюють панування особи над речами
- ✓ усувають всіх інших осіб від можливості впливу на ці речі.

Речові права є абсолютними, тому що вони встановлюють монопольну владу особи над речами.

Характеристика обтяжень:

✓ встановлюють заборону розпоряджатися або користуватися нерухомим майном,

✓ така заборона встановлена:

- законом,
- актами органів державної влади,
- їх посадових осіб,
- на підставі договору.

Український законодавець прийняв нову редакцію ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Результатом даної реформи стало значне спрощення порядку реєстрації.

Також додалися нові суб'єкти, які можуть здійснювати реєстрацію.

У зв'язку з цим можна прослідкувати наступні позитивні зміни:

1. Вільний вибір громадян у зверненні для реєстрації. (нотаріус чи реєстратор).

- Зменшення черг при реєстрації.
- Збільшення якості запропонованих послуг.
- Ліквідація корумпованості.
- Пришвидшення процесу реєстрації.

Отже, пропонуємо наступні нововведення:

1. Потрібно підготувати нову редакцію порядку здійснення перевірки в сфері державної реєстрації, у якій буде розписана чітка градація санкцій за порушення.
2. За грубе або кількаразове порушення закону потрібно передбачити анулювання доступу до державних реєстрів довічно.
3. За дрібні порушення потрібно передбачити санкцію у вигляді тимчасового блокування доступу до реєстрів на строк від 14 до 90 діб і не більше.
4. Ввести застосування такої санкції, як притягнення до адміністративної відповідальності шляхом складання адмінпротоколу та направлення його до суду без застосування санкції у вигляді блокування доступу до реєстру.
5. Передбачити перелік випадків для направлення державного реєстратора на підвищення кваліфікації.
6. Міністерство юстиції має завзято моніторити реєстраторів після поновлення їм доступу до заблокованих реєстрів і застосовувати більш жорсткі покарання, якщо знову відбуватимуться порушення в його діях.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади. *Юридичний журнал*. 2005. № 11 (41). С. 35–42.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004р. № 1952-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 21.12.2019).
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003р. №435-IV / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 334.
4. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996р. № 254к/96-ВР / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. №30. Ст.141.
5. Васькович Й. Чи передбачені цивільним законодавством форми права власності. *Право України*. 2006. № 10. С.124.
6. Слободянюк С.О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: монографія. *Юрінком Інтер*. 2013. С.272.
7. Рогожин А.Й., Страхов М.М., Гончаренко В.Д. Історія держави і права України: [підручник для юрид. вищ. навч. закладів і ф-тів]. У2-х ч. / за ред. Рогожина А.Й. Київ: Ін Юре, 1996. Ч.1. 448с.
8. Сенчук В.В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Василь Володимирович Сенчук . Київ, 2009. 20 с.
9. Яворницький Д.І. Історія запорозьких козаків. У 3-х т. / за ред.: П.С. Сохань, В.А. Смолій, В.Г. Сарбей та ін. Київ: Наук. думка, 1990. Т.1. 592с.
10. Спасенко В.О. Становлення системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні: історичний аспект.

Науковий вісник Херсонського державного університету. 2017. Вип. 1(2). С.65-69.

11. Положення про технічний захист інформації в Україні: Указ Президента України від 27 вересня 1999 р. № 1229/99 /Президент України. *Офіційний вісник України*. 1999. № 39. Ст. 28

12. Лазор Я.О. Поняття та види інформаційних систем. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Юридичні науки*. 2016. № 837. С.80-86.

13. Марутян Р. Національні інформаційні ресурси як першооснова інформаційного суверенітету України. *Актуальні проблеми міжнародної безпеки : український вимір*. Київ: ВД «Стилос». 2010. С.496.

14. Юдін О.К., Бучик С.С. Концептуальний аналіз уразливості державних інформаційних ресурсів. *Наукоємні технології*. 2013. № 3(19). С.299-304.

15. Соснін О.В. Національні інформаційні ресурси: проблеми визначення і розуміння. *Стратегічна панорама*. 2004. № 4. С.141-146.

16. Про затвердження Порядку формування та зберігання реєстраційних справ: Наказ Міністерства Юстиції України від 18 листопада 2016 № 3267/5/ Міністерство юстиції України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1499-16> (дата звернення 22.12.2019)

17. Про затвердження Порядку розгляду скарг у сфері державної реєстрації: Постанова Кабінету Міністрів України 25 грудня 2015 № 1128 / Міністерство юстиції України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1128-2015-%D0%BF> (дата звернення 22.12.2019)

18. Сигидин В. М. Підвищення ефективності інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в сучасних умовах. *Часопис Київського університету права*. 2017. № 4. С.166-169.

19. Майданик Р. А. Цивільне право і державна реєстрація речових прав на нерухоме майно / Р. А. Майданик URL: <http://westudents.com.ua/glavy/72062-tsilvne-pravo-derjavna-restratsya-rechovih-prav-na-neruhomemayno.html>

20. Чижмарь К. І., Дьомкіна Г. С. Правовий статус нотаріуса у процесі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за

законодавством України. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2012. № 9. С.6–17.

21. Ледяєв С. Реєстрація нерухомості без БТІ. *Незалежний аудитор* URL: http://n-auditor.com.ua/uk/component/na_archive/306?view=material (дата звернення: 21.12.2019).

22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю: Закон України від 16 червня 2011р. №3521-VI / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3521-17/conv> (дата звернення: 21.12.2019).

23. Про нотаріат: Закон України від 02 вересня 1993 № 3425-XII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12> (дата звернення: 21.12.2019).

24. Кочергіна Н. Нова система реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. 2013. URL: <http://pravotoday.in.ua/ua/press-centre/publications/pub-886/> (дата звернення: 21.12.2019).

25. Нечипорук С. В. Повноваження нотаріуса як державного реєстратора *Часопис Київського університету права*. 2014. № 3. С.157-160.

26. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 №1127 / Кабінет Міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#n366> (дата звернення: 21.12.2019).

27. Мірошниченко А. Чим займається державна реєстраційна служба та нотаріуси. *Інтернет-видання Полтавщина*. 2013. [Електронний ресурс]: <http://www.poltava.pl.ua/news/20151/> (дата звернення: 21.12.2019).

28. Денисяк Н. М. Особливості розвитку українського нотаріату в сучасних умовах. *Право і суспільство*. 2014. №1. С.54-58.

29. Єфіменко Л.В. Особливості правової природи нотаріальних дій. *Юридична Україна*. 2013. №3. С.61-67.

30. Про страхування: Закон України від 07 березня 1996р. №85/96-ВР / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/85/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 21.12.2019).
31. Денисяк Н.М. Загальні правила вчинення нотаріальних дій. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2016. №5. С.19-20.
32. Коровайко О.С. Правове регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно за часів української незалежності. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. №11. С.116-119.
33. Губарєв С.В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу): автореф. дис. ... на здобут. наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2009. 19 с.
34. Титикало Р.С. Проблемні питання визнання права власності та реєстрації права власності на новостворене нерухоме майно. *Юридична газета*. 2010. №№31-32 (250). С.2.
35. Самойлов М. О. Характерні риси реєстрації речових прав на нерухоме майно в державах Європейського Союзу. *Право і суспільство*. 2014. № № 1-2. С.62-66.
36. В'ячеслав Турчин Закордонний досвід створення єдиного реєстру нерухомості. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. №6. С.204-209.
37. Романів Р.В. Облікові та юридичні аспекти операцій з правами на нерухомість: вітчизняний та зарубіжний досвід. *Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу*. 2013. №3 (27). С.272-279.
38. Тамаря Я. Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Национальный юридический журнал: теория и практика*. 2016. № DECEMBRIE. С.66-69.
39. Коровайко О.С. Порівняння актової та титульної систем реєстрації нерухомого майна. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2017. №6. С.205-207.

40. Про звернення громадян: Закон України від 02.10.1996р. №393/96-ВР / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/393/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 21.12.2019)
41. Костяшкін І.О. Окремі питання забезпечення соціальної функції права власності на землю. Київ, 2019 рік. 139-143 с.
42. Іванов А. П. Реєстрація прав на нерухоме майно за законодавством України. Київ, 2009, 15 с.
43. Домашенко М.В. Про теоретичні погляди на власність. *Право України: Респ. юрид. Журнал*. 2010. 32-39 с.
44. Яворська О. С. Державна реєстрація прав на нерухоме майно або з чого починається власність. Одеса. 2012. 9-10 с.
45. Кирєєва І. В. Специфіка припинення публічних форм права власності на землю. *Наше право*. 2015. 136-140 с.
46. Захандревич О.М. Нотаріус – спеціальний суб'єкт реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Київ. 2013. 12-14 с.
47. Савельєв В.А. Діюче право власності і деякі складно-структурні моделі власності. Харків, 2001. 265 с.
48. Мовчан Д.В. Щодо систематизації державних органів, які здійснюють реєстраційне провадження. Харків. 2009. 159-166 с.
49. Бережна В., Ожегова Г. Формування справ (нарядів). Оформлення архівного зберігання. Київ. 2013. 3 с.
50. Лобода О. Нотаріальна практика Старого Света. Харків. 2004 8-9 с.
51. Орзіх Ю. Г. Виникнення речових прав на нерухоме майно та їх державна реєстрація в Україні. Одеса. 2012. 45-47 с.
52. Лівшиц Д.М. Діловодство, яким воно має бути. Київ. 2013. 5-12 с.
53. Леонова Х. Деякі аспекти діловодства в нотаріальній практиці. Київ. 2011. 56 с.
54. Марченко В.М. Нотаріальний мінімум. Харків. 2013. 456 с.
55. Мирский К. В. Перспективи нотаріату в Україні. Київ 2002. 4 с.
56. Дмитрієва Н.П. Через призму нотаріального процесу. Львів. 2015. 86 с.

57. Піфко О. О. Поняття та завдання інституту державної реєстрації прав на землю. Одеса. 2015. 136-139 с.
58. Бондарчук Н.В. Проблеми права власності на землю в Україні Київ. 2012. 289-292 с.
59. Васькович Й. А. Чи передбачені цивільним законодавством форми права власності. Київ. 2006. 124 с.
60. Пінчук А. С. Актуальні проблеми розвитку нотаріату. Харків. 2014. 58 с.
61. Продіус К. В. Повноваження нотаріусів у сфері державно реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Київ. 2013. 31-33 с.
62. Домашенко М.В. Про теоретичні погляди на власність. Київ. 2010. 32-39 с.
63. Льовкін Л. П. Реформа системи державної реєстрації речових прав. Вінниця. 2016. 18-19 с.
64. Мороз Г. В. Реєстрація прав на земельну ділянку: основні законодавчі нововведення. Харків. 165-167 с.
65. Кирєєва І. В. Реєстрація права власності на землю. Київ. 2018. 85 с.
66. Ботезат О.В. Особливості державної реєстрації речових прав сьогодні. Київ. 2014. 16-19 с.
67. Брагінський М.І., Вітрянский В.В. Договірне право. Книга перша: Загальні положення. Київ, 2005. 22 с.
68. Голобородько В.І. Огляд нового порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень в аспекті здійснення такої реєстрації нотаріусом. Київ. 2014. 8-10 с.
69. Єфіменко Л. В. Щодо питань пов'язаних з проведенням державної реєстрації речових прав. Київ. 2015. 23-28 с.
70. Фурса С. Я. Організація нотаріату з практикумом. Київ. 2015. 484 с.
71. Гусарев С.Д., О.Д. Тихомиров юридична деонтологія (основи юридичної діяльності). Київ. 2005. 34 с.
72. Нікітюк О. М. Організація нотаріату України. Київ. 2015. 45 с.

73. Шевченко О.І. Деякі особливості відносин з нерухомістю: поняття та проблеми реєстрації в Україні. Київ. 2002. 35-38 с.
74. Шевченко Я.М. Нормативно-правовий коментар за редакцією розробників Цивільного кодексу. Я.М. Шевченко. Київ. 2012. 70 с.
75. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість: поняття, співвідношення та правові засади. Київ. 2005. 35–42 с.
76. Грищенко В. А. Інститут державної реєстрації речових прав. Київ. 2018. 8-10 с.
77. Єсімов С. С. Електронна держава, як форма реалізації інформаційної функції держави. Київ. 2015. 225-228 с.
78. Бавровська Н. Основні проблеми системи реєстрації об'єктів нерухомого майна в Україні. Київ. 2010. 45 с.
79. Конопльов В.В. Організаційно-правовий механізм підготовки та реєстрації речових прав на нерухоме майно. Київ. 2007. 414 с.
80. Ющенко А. Д. Норми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Харків. 2015. 39 с.
81. Фурса Є. Є. Практика державної реєстрації. Київ. 2006. 56 с.
82. Чубак С. А. Моделі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Харків. 2014. 28 с.
83. Пархоменко Є. С. Сучасна методологія регулювання державної реєстрації речових прав. Київ. 2007. 79-84 с.
84. Анісімов Т.І. Адміністративно-правовий статус суб'єктів нотаріальної діяльності. Київ. 2008. 88-93 с.
85. Федорова К.І. Перспективи реформування законодавства щодо державної реєстрації. Запоріжжя. 2007. 158-167 с.
86. Попов С.Ю. Поняття та зміст адміністративно-правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. 2012. Чернігів. 162–166 с.
87. Бахуринська М. М. Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки. Київ. 2013. 5–13 с.