



**ПІВДЕННО-СХІДНЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ДНІПРО)**

УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ



МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ:

**ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПО
ЗДІЙСНЕННЮ МІНІСТЕРСТВОМ ЮСТИЦІЇ
КОНТРОЛЮ ЗА ДІЯЛЬНІСТЮ
У ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ
БІЗНЕСУ ТА НЕРУХОМОСТІ**

**м. Дніпро
- січень 2020 року -**

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Методичні рекомендації щодо загальних положень здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації бізнесу та нерухомості розроблені відповідно до нормативно-правових актів, які регламентують ключові питання встановлення відповідного механізму контролю, а саме:

Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»;

Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2016 р. № 990 та визнання такою, що втратила чинність, постанови Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2018 р. № 860 : Постанова Кабінету Міністрів України від 04.12.2019 № 1125.

Крім того, з урахуванням відповідних нормативно-правових актів спеціального характеру, які безпосередньо регламентують вищезазначені питання, а саме:

Кодекс України про адміністративні правопорушення;

Закону України «Про службу в органах місцевого самоврядування»;

Закону України «Про державну службу»;

Закону України «Про звернення громадян»;

Методичні рекомендації визначають ключові особливості актуальних змін у чинному законодавстві з питань державної реєстрації.

Процес реформування системи державної реєстрації передбачає модернізацію змісту державної реєстрації, що з поміж іншого має ґрунтуватись на компетентності та орієнтованому підході фахівців у сфері державної реєстрації нерухомості та бізнесу.

Так, побудовані на пріоритетних вимогах чинного законодавства, методичні рекомендації, покликані узагальнити практику застосування норм

чинного законодавства у сфері державної реєстрації, та визначають керівні аспекти механізму здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації бізнесу та нерухомості, що в свою чергу, підвищить рівень практичних навичок застосування норм у правозастосовчій практиці фахівців у сфері державної реєстрації.

Методичні рекомендації підготовлені за результатами узагальнення та аналізу норм чинного законодавства, а також актуальних змін до законодавства у сфері державної реєстрації та норм законодавства, що носять спеціальний характер.

Методичні рекомендації носять виключно інформаційний характер та не є офіційним роз'ясненням норм чинного законодавства.



Постановою Кабінетом Міністрів України від 4 грудня 2019 року № 1125 оновлено та викладено у новій редакції (нова назва) Порядок здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі – Порядок № 1125).

Порядком визначено процедуру здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації нерухомості та бізнесу (далі – сфера державної реєстрації), критерії, за якими здійснюється моніторинг реєстраційних дій в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань (далі – реєстри), та визначено ступінь відповідальності за порушення у сфері державної реєстрації.



Крім того, встановлено, що дія Порядку не поширюється на розгляд скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Міністерства юстиції, що здійснюється відповідно до статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та статті 34 Закону України «Про державну реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань».

У відповідності із пунктом 4 відповідного Порядку № 1125 контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації, зокрема щодо відповідності державних реєстраторів кваліфікаційним вимогам, визначеним законодавством, здійснюється шляхом розгляду скарг відповідно до Закону України «Про звернення громадян», звернень інших осіб відповідно до закону, депутатських звернень, аналізу інформації, опублікованої в засобах масової інформації чи оприлюдненої в Інтернеті, перевірки відомостей, отриманих Мін'юстом під час реалізації повноважень у сфері державної реєстрації, моніторингу реєстраційних дій в реєстрах, а також шляхом проведення спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора в реєстрах.

Контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації щодо визначення професійної компетентності осіб, які мають намір виконувати функції державного реєстратора та не перебували на посаді державного реєстратора або не виконували функції державного реєстратора, здійснюється шляхом тестування на знання законодавства у сфері державної реєстрації таких осіб.

Отже, основними компонентами оновленого механізму Постанови № 1125 стали:

- ✓ нові критерії моніторингу та спеціальна перевірка діяльності державного реєстратора в реєстрах;
- ✓ встановлення чіткої диференціації санкцій за порушення в сфері державної реєстрації та впровадження тестування тільки для осіб, які вперше планують розпочати роботу в державних реєстрах.

При цьому, Порядком № 1125 чітко визначено моніторинг реєстраційних дій в реєстрах як комплекс організаційно-технічних заходів, що за допомогою програмних засобів ведення реєстрів забезпечує проведення посадовими особами Мін'юсту аналітичного дослідження реєстраційних дій за певний проміжок часу (тиждень, місяць або квартал) за принципом зростання (без перевірки попередніх періодів), здійснюється за такими критеріями:

1) скасування записів у реєстрах;

2) проведення реєстраційних дій з порушенням строків, визначених законами;

3) проведення державної реєстрації припинення обтяжень права

власності та інших речових прав, похідних від права власності, на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва (крім випадку проведення такої реєстраційної дії державними та приватними виконавцями);

4) проведення державним реєстратором реєстраційних дій протягом одного року з дня призначення на відповідну посаду суб'єктом державної реєстрації, з дня призначення на посаду державного нотаріуса чи з дня реєстрації приватної нотаріальної діяльності, а також протягом шести місяців з дня відновлення доступу державного реєстратора до реєстрів.

Щодо нових критеріїв моніторингу, то було включено:

проведення реєстраційних дій з порушенням строків, визначених законами;

проведення державної реєстрації припинення обтяжень права власності та інших речових прав, похідних від права власності, на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва (крім випадку проведення такої реєстраційної дії державними та приватними виконавцями);

проведення державним реєстратором реєстраційних дій протягом року з дня призначення на відповідну посаду суб'єктом державної реєстрації, з дня призначення на посаду державного нотаріуса чи з дня реєстрації приватної нотаріальної діяльності, а також протягом шести місяців з дня відновлення доступу державному реєстратору до реєстрів (пункт 6 Порядку № 1125).



Щодо спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора, то відповідною Постановою № 1125, а саме пунктом 8, чітко визначений та передбачений механізм проведення такої перевірки.

Впровадження тестування тільки для осіб, які вперше планують розпочати роботу в державних реєстрах.

Поміж тим, Постановою № 1125 встановлена чітка диференціація для державних реєстраторів в аспекті вибору проведення спеціальної перевірки діяльності державного реєстратора чи то, тестування для осіб, які вперше планують розпочати роботу в державних реєстрах.

Крім того, Постановою № 1125 визначено санкції за порушення в сфері державної реєстрації.

