



Верховний  
Суд

# ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ НОТАРІУСА у сфері реєстрації

КРАВЧУК Володимир  
Суддя Верховного Суду

# ПЛАН

- Відповідальність реєстратора
- Скасування записів про державну реєстрацію

# НОТАРІУС – державний реєстратор

## ДРРП

- Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (ст. 10)

## ДРЮО

- Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (ст. 6)

# АДМІНІСТРАТИВНІ СКАРГИ (37)

1. Рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до:

(1) Міністерства юстиції України, його територіальних органів або

(2) до суду.

# Мінюст

- 1) на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав (крім випадків, коли таке право набуто на підставі судового рішення, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір);
- 2) на рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України.

# Територіальні органи Мінюсту

- 1) на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора;
- 2) на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

Територіальний орган Міністерства юстиції України розглядає скарги щодо державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації прав, які здійснюють діяльність у межах території, на якій діє відповідний територіальний орган.

# СТРОКИ ОСКАРЖЕННЯ

- **60 календарних днів** з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.
- Рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Мініюсту - до Міністерства юстиції України - 15 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю.

# ВІДМОВА у задоволенні скарги

8. Міністерство юстиції України та його територіальні органи відмовляють у задоволенні скарги, якщо:

1) скарга оформлена без дотримання вимог, визначених ч. 5 цієї статті;

2) на момент прийняття рішення за результатом розгляду скарги відбулася державна реєстрація цього права за іншою особою, ніж зазначена у рішенні, що оскаржується;

4) наявна інформація про судові провадження у зв'язку із спором між тими самими сторонами, з тих самих предметів і підстав;



# РІШЕННЯ (37.6): усунення порушення

- 1) відмову у задоволенні скарги;
- 2) задоволення (повне чи часткове) скарги **шляхом прийняття рішення про:**
  - а) скасування рішення про державну реєстрацію прав, скасування рішення територіального органу Міністерства юстиції України, прийнятого за результатами розгляду скарги;
  - б) скасування рішення про зупинення державної реєстрації прав, про зупинення розгляду заяви або про відмову в державній реєстрації прав та проведення державної реєстрації прав;
  - в) виправлення помилки, допущеної державним реєстратором;
  - в<sup>-1</sup>) усунення порушень, допущених державним реєстратором, з визначенням строків для виконання наказу;

# РІШЕННЯ: відповідальність

г) тимчасове блокування доступу державного реєстратора до ДРП;

**г) анулювання доступу державного реєстратора до ДРП;**

е) притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України;

**є) направлення до ВККН при МЮ України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю.**

Рішення, передбачені підпунктами "а", "г" і "е" пункту 2 цієї частини, приймаються виключно Міністерством юстиції

України.

# ВИКОНАННЯ

Блокування та анулювання доступу - Технічний адміністратор ДРП у день надходження рішень забезпечує їх **негайне** виконання.

Порядок тимчасового блокування та анулювання доступу до Державного реєстру прав визначається Міністерством юстиції України.

Внесення подання про **анулювання свідоцтва** – Мінюст, теруправління невідкладно, але не пізніше п'яти робочих днів з дня їх прийняття.

# КОНТРОЛЬ (37-1): алгоритм

- Моніторинг
- Виявлення порушення порядку
- Перевірка
- Встановлення порушення законів
- Встановлення порушення прав
- негайне повідомлення до правоохоронних органів для вжиття необхідних заходів, а також заінтересованих осіб
- Рішення за наслідками перевірки

# РІШЕННЯ в порядку контролю

- 1) тимчасове блокування доступу до ДРП;
- 2) анулювання доступу до ДРП
- 3) притягнення до адміністративної відповідальності
- 4) направлення до ВККН подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю;
- 5) направлення на обов'язкове підвищення кваліфікації державного реєстратора, крім нотаріусів, які здійснюють державну реєстрацію прав відповідно до покладених на них законом обов'язків.

# ДОСТУП ДО ДРП

- У разі прийняття рішення про тимчасове блокування або анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав щодо нотаріуса йому забезпечується доступ до Державного реєстру прав у режимі отримання інформації для здійснення нотаріальної діяльності відповідно до закону.

# **Адміністративна відповідальність: 166-23**

**Порушення порядку державної реєстрації  
речових прав на нерухоме майно та їх  
обтяжень**

- штраф від 400 (6800 грн) до 600 НМДГ
- повторно протягом року - штрафу від 500 до 1000 НМДГ

# Адміністративна відповідальність: 166-11

Порушення законодавства про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань

- Порушення встановлених законом **строків** для проведення державної реєстрації ..., **вимагання не передбачених законом документів** для проведення державної реєстрації, а також **інші порушення встановленого законом порядку** проведення державної реєстрації юридичної особи, фізичної особи - підприємця або громадського формування -
- тягнуть за собою накладення штрафу на посадових осіб від 400 до 600 НМДГ.



# ПРЕДМЕТ ОСКАРЖЕННЯ

- Рішення (наказ)
- Дія
- Бездіяльність
- **Акт, довідка, висновок, лист, вимога - ні**

*... довідка за своїм змістом і правовим визначенням має рекомендаційний характер та не є обов'язковою для прийняття Міністерством юстиції України наказу саме відповідно до цієї пропозиції.*

ВС 28.04.2020, № 816/1542/17

# МОТИВОВАНІСТЬ

40. ... законодавець, наділяючи Міністерство юстиції України функціями контролю у сфері державної реєстрації прав ..., зобов'язав контролюючий орган **мотивувати таке рішення.**

Тобто Міністерство юстиції України **зобов'язане навести підстави** прийняття такого рішення, зазначити належні і достатні мотиви, за яких застосовано саме такий захід впливу та **обґрунтувати строки** його застосування.

# Тимчасове блокування

43. Стаття 37-1 Закону ... не визначає мінімальних та максимальних строків застосування заходу стягнення у вигляді блокування доступу до ДРП. Проте як захід стягнення його накладення повинно відповідати загальним принципам: законності, справедливості, індивідуальності, пропорційності.

Тому, визначаючи вид стягнення та встановлюючи строк обмеження у доступі до ДРП відповідачу слід було врахувати характер порушення, його систематичність, сукупність з іншими порушеннями, наявність/відсутність негативних наслідків з відображенням цих обставин у наказі про застосування заходу стягнення.

44. Верховний Суд враховує наявність у відповідача дискреційних повноважень в питаннях визначення певного виду санкцій, однак наголошує, що такі повноваження не можуть використовуватися з порушеннями зазначених принципів.

# ПОЯСНЕННЯ ОБОВ'ЯЗКОВІ

45. Під час проведення камеральної перевірки були досліджені лише документи, на підставі яких проводилися реєстраційні дії, та здійснені відповідні висновки про порушення позивачем вимог законодавства.

... невикористання відповідачем наявних у нього повноважень на **витребування пояснень у позивача** вплинуло на висновки Комісії, оскільки позбавило відповідача можливості повно та всебічно надати оцінку причинам допущених порушень, врахувати відсутність їх можливих негативних наслідків тощо.

Наведені обставини свідчать про те, що МЮ України **не вчинено всіх заходів з метою всебічного встановлення обставин** наявності порушень чинного законодавства чи їх відсутності з боку позивача, що також свідчить про порушення МЮ свого обов'язку щодо прийняття вмотивованого рішення.

# ВІДНОВЛЕННЯ ДОСТУПУ: належний спосіб захист

74. Суд погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що з метою повного захисту порушених прав та інтересів особи, є необхідним саме зобов'язати ДП «Національні інформаційні системи» відновити приватному нотаріусу ПІБ доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без надання сертифіката про підтвердження професійної компетентності у відповідній сфері державної реєстрації, оскільки саме такий спосіб захисту у повній мірі сприятиме відновленню прав позивача»

# ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОЗОВУ

37. заходами забезпечення позову виступає **зупинення дії спірного наказу** про тимчасове блокування доступу державного реєстратора до ДРП, що фактично **вказує на вирішення частини позовних вимог** в адміністративному спорі по суті з огляду на тимчасовий характер даного наказу відповідача (строк дії - 3 (три) місяці).

38. у випадку застосування тимчасового блокування доступу державного реєстратора - приватного нотаріуса до ДРП, державні реєстратори не позбавлені права на працю та вони вправі здійснювати діяльність, яка не стосується дій щодо вчинення державної реєстрації прав на нерухоме майно та державної реєстрації юридичних, фізичних осіб-підприємців, що спростовує **доводи стосовно фактичного позбавлення відповідачем можливості отримувати позивачем доходу від своєї професійної діяльності.**

# I навпаки

- Шляхом видачі оскаржуваного Наказу позивача фактично позбавлено можливості отримувати дохід від своєї професійної діяльності.
- При цьому, у позивача є зобов'язання перед державою у вигляді сплати податків не зважаючи на фактичне зупинення його діяльності (пп. 8-12).
- Без змін

• *ВС 02.05.2018, №826/15847/17*

# ПРОЦЕДУРА ПЕРЕВІРКИ: належне повідомлення

37. ... проведенню камеральної перевірки передуює обов'язок відповідача повідомити державного реєстратора про день, час та місце її проведення.

38. В свою чергу, **невиконання наведених вимог законодавства призводить до визнання такої перевірки та рішень, прийнятих за її результатами, незаконними.**

40. ... камеральну перевірку проведено з порушенням встановленої процедури, а тому прийнятий за результатами такої перевірки оспорюваний наказ ...



# Розміщення оголошення на сайті

41. Щодо можливості державного реєстратора ознайомитися зі змістом відповідного наказу на офіційному сайті Міністерства юстиції України, то Верховний Суд зазначає про те, що відповідно до статті 19 Конституції України ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством, а тому **позивач не зобов'язаний здійснювати моніторинг сайту Міністерства юстиції України** щодо розміщення на ньому такої інформації.

Крім того, наказ відповідача про проведення камеральної перевірки розміщено на офіційному веб-сайті у день складання довідки за результатами такої перевірки.

• ВС 14.11.2018, №814/2229/17

# НЕПОВІДОМЛЕННЯ: істотне порушення

62. ... встановивши, що скаржника, суб'єкта, дії якого оскаржуються або інших заінтересованих осіб **не повідомлено** про час та місце розгляду скарги або йому не надіслано скарги, **комісія не має законних підстав розглядати скаргу по суті.**

64. Позбавлення заінтересованої особи, **яка є власником майна**, можливості взяти участь у розгляді скарги, яка стосується його безпосередньо, є істотним порушенням процедури розгляду скарги, яке ставить під сумнів безсторонність (неупередженість), повноту перевірки та обґрунтованість рішення.

# НЕПОВІДОМЛЕННЯ: нюанси

## Учасник:

- Скаржник
- Реєстратор (нотаріус)
- Третя особа (учасники, попередні власники майна)

## Наслідки неповідомлення: **презумпція незнання**

- Не знав і не з'явився
- Знав і з'явився/діяв

# Нова редакція: нові проблеми

ПОРЯДОК розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції

Затверджено постановою КМ України від 25.12.2015 р. № 1128

(в редакції постанови КМ України від **24 грудня 2019 р. № 1150**)

# Колегіальність/одноособовість

8. коли ... не виявлено підстав для відмови в її задоволенні чи підстав для пересилання її за належністю, Мін'юст ... здійснює **колегіальний** розгляд такої скарги.

Якщо .. не виявлено підстав для відмови в її задоволенні чи підстав для пересилання її за належністю, проте встановлено наявність **очевидних порушень** закону в рішеннях, діях або бездіяльності державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту, розгляд такої скарги здійснюється Мін'юстом невідкладно **без розгляду її колегіально.**

# ПОВІДОМЛЕННЯ: сайт + емейл/телефон

- 11. Мін'юст своєчасно, але **не пізніше ніж за два дні** до дня розгляду скарги у сфері державної реєстрації колегіально повідомляє... про час і місце засідання колегії шляхом **розміщення оголошення на офіційному веб-сайті** Мін'юсту та **додатково** одним з таких способів:
  - 1) **телефонограмою** (якщо номер телефону зазначено у скарзі, повідомлено заінтересованою особою або встановлено з інших **офіційних** джерел);
  - 2) **засобами електронної пошти** (якщо адресу електронної пошти зазначено у скарзі, доданих до неї документах, повідомлено заінтересованою особою або встановлено з інших офіційних джерел).

# ПРАВО НА ЗАХИСТ

12. Копії скарги та доданих до неї документів надаються особам (крім скаржника), **в день розгляду** Мін'юстом скарги

За клопотанням осіб, колегія відкладає розгляд скарги у сфері державної реєстрації на **не більше ніж одну годину** для забезпечення **можливості ознайомлення** таких осіб зі скаргою та додатками.

У разі повідомлення ... про наявність судового спору між тими самими сторонами, з того самого предмета, з тих самих підстав, про які зазначено у відповідній скарзі, такі **особи подають колегії засвідчену копію**

# АДМІНПРОТОКОЛ

- У разі виявлення під час розгляду скарги у сфері державної реєстрації адміністративного правопорушення, відповідальність за вчинення якого передбачена статтями 166-11 та 166-23 КУпАП, **Мін'юст складає протокол про адмінправопорушення.**
- При цьому державний реєстратор, у строк, що не перевищує **15 днів з дня** отримання засвідченої копії рішення Мін'юсту **зобов'язана прибути** до Мін'юсту **для складення протоколу** про адмінправопорушення.



# ПОВТОРНИЙ РОЗГЛЯД

17. Рішення, дії або бездіяльність Мін'юсту можуть бути оскаржені до суду.

У разі скасування судом рішення Мін'юсту за результатами розгляду скарги у сфері державної реєстрації **Мін'юст забезпечує повторний розгляд такої скарги** відповідно до цього Порядку.

У разі скасування судом рішення Мін'юсту про задоволення скарги у сфері державної реєстрації Мін'юст не пізніше наступного робочого дня з дня надходження судового рішення також забезпечує внесення відповідних відомостей до реєстрів відповідно до закону.

## 2. РЕЄСТРАЦІЙНІ СПОРИ

- Заявник – реєстратор = адміністративний
- Третя особа – реєстратор – заявник = цивільний
- Сторони правочину – реєстратор = цивільний

# **ВІДМОВА У РЕЄСТРАЦІЇ: адміністративний**

- **ЗАЯВНИК (позивач) – РЕЄСТРАТОР  
(відповідач)**
- Відмова державного реєстратора у скасуванні державної реєстрації на підставі листа військової частини є правомірною.

• *ВС 20.11.2019, №820/3552/18*

# Нотаріус – не відповідач

- Нотаріус є публічною особою ... Нотаріус діє неупереджено, він не може діяти в інтересах жодної з осіб - сторін нотаріальної дії.
- Нотаріус не стає учасником правовідносин між цими особами, а отже, не може порушувати цивільні права, які є змістом цих відносин. Відсутня і процесуальна заінтересованість нотаріуса в предметі спору та реалізації прийнятого рішення.
- Основною ознакою сторін цивільного процесу є їхня особиста і безпосередня заінтересованість; саме **сторони є суб`єктами правовідношення**, з приводу якого виник спір.
- Таким чином, **нотаріус не є відповідачем у справах, що виникають із цивільних відносин, пов`язаних з нотаріальною дією.**

• **ВС 03.04.2019, № 629/1296/16-ц**

# НАЛЕЖНИЙ ВІДПОВІДАЧ

- **Право на звернення до суду з позовом** про незаконність нотаріальної дії чи відмови в її вчиненні мають заінтересовані особи, стосовно яких були вчинені нотаріальні дії, або які одержали відмову в їх вчиненні, тобто **безпосередньо брали участь у нотаріальному процесі**.
- **Особи, які не брали участі у вчиненні нотаріальних дій**, але вважають, що їх права порушені нотаріальною дією, вправі звернутися до суду з позовом про недійсність посвідченого акта, але **не до нотаріуса, а до інших суб`єктів** спірних матеріальних правовідносин щодо яких виник спір.
- **Нотаріуси**, що посвідчували правочини, залучаються до участі у справі як **треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору.**

• **ВС 03.04.2019, № 629/1296/16-ц**

# ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ: ЦИВІЛЬНИЙ

- Якщо **порушення** своїх прав особа вбачає **у наслідках**, спричинених неправомірними, на думку особи, рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень, і ці наслідки призвели до виникнення, зміни чи припинення цивільних правовідносин, **мають майновий характер** або пов'язаний з реалізацією її майнових або особистих немайнових інтересів, то **визнання незаконними (протиправними) таких рішень є способом захисту цивільних прав та інтересів.**

- Вимоги про скасування рішення державного реєстратора та вчиненого на підставі нього запису щодо реєстрації права власності на спірну земельну ділянку за третьою особою, пов'язані з намаганням ОСОБА\_3 відновити порушене право на цю земельну ділянку як власника, тобто спрямовані на захист

# ВПВС 09.10.2019, № 804/8739/17

31. Спiрнi правовiдносини у цiй справi виникли щодо речового права на 1/2 будинковолодiння, оскiльки позивачка шляхом **оскарження реєстрацiйних дiй** щодо спiрного майна фактично **намагається встановити вiдсутнiсть такого права** у третiх осiб, якими таке майно набуто, i це набуття посвiдчене оскаржуваними реєстрацiйними дiями.

32. **Належними вiдповiдачами у такому спорi мають бути особи, реєстрацiю речового права яких оскаржує позивачка**, а його предметом - пiдстава набуття такого права. Участь реєстратора, яким внесено вiдомостi щодо наявностi речового права на спiрне майно в iнших осiб, як спiввiдповiдача у разi, якщо позивачка вважає його винним у порушеннi своїх прав, не змiнює приватноправового характеру цього спору

# ВПВС 09.10.2019, № 804/8739/17

33. Розгляд цього спору в порядку адміністративного судочинства окремо від розгляду спору щодо належності речового права на спірне майно **не розв`яже остаточно спір між особами**, які одночасно заявляють про наявність речових прав на це майно, оскільки реєстраційні дії являють собою посвідчення факту набуття певних речових прав, однак не є підставою їх набуття.



# ТРЕТІ ОСОБИ до МІНЮСТУ: ЦИВІЛЬНИЙ

- Виникнення спірних правовідносин зумовлено незгодою ОСОБА\_1. з наказом Мін`юсту “Про скасування рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень”. Тобто позовні вимоги у справі заявлено на поновлення порушеного цивільного (майнового) права позивача.
- Ураховуючи те, що позовні вимоги в цій справі **є похідними при вирішенні судом питання щодо правомірності набуття фізичними особами права власності** на спірне майно і можуть впливати на майнові права та інтереси цих осіб, ВПВС, незважаючи на участь у спорі суб`єкта владних повноважень, дійшла висновку про те, що цей спір не є публічно-правовим та не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства.

# НОТАРІУС до МІНЮСТУ: адміністративний

- Але лише в частині скасування заходів відповідальності

- Використано матеріали **Центру дослідження судової практики**  
<https://www.facebook.com/cdoslidzenna>





Верховний  
Суд

Дякую за увагу!