



№ 97 «10» лютого 2021 року

Голові Комітету Верховної Ради  
України з питань правової політики,  
народному депутату України  
Костіну А.Є.

**Шановний Андріє Євгеновичу!**

02 липня 2020 року за реєстровим № 3774 було зареєстровано проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» (далі за текстом – Проект Закону 3774).

Керуючись Указом Президента України № 542/2019 «Про заходи щодо протидії рейдерству», Стратегічним планом Нотаріальної палати України щодо боротьби з рейдерством, а також практичним досвідом нотаріальної спільноти України по застосуванню норм права в сфері державної реєстрації, Нотаріальна палата України при розгляді даного Проекту Закону просить взяти до уваги наступне:

Як зазначено в Пояснювальній записці, прийняття Проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству» є необхідним для ліквідації низки прогалин та недоліків, які перешкоджають належному захисту права власності та корпоративних прав.

Законопроектом запропоновано суттєві зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV (далі за текстом – Закон 1952) та Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» від 15 травня 2003 року № 755-IV (далі за текстом – Закон 755) щодо порядку оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації, а також щодо розширення повноважень Міністерства юстиції під час прийняття рішень за результатом розгляду таких скарг.

Всупереч Указу Президента України № 837/2019 «Про невідкладні заходи з проведення реформ та зміцнення держави», яким Кабінету Міністрів України доручено до 31 грудня 2019 року вжити заходів стосовно розроблення та внесення на розгляд Верховної Ради України законопроекту про внесення змін до деяких законодавчих актів України, в якому передбачити **позбавлення Міністерства юстиції України повноважень щодо прийняття рішень про скасування реєстраційних дій у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань і скасування рішень про**

державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень та **виключно судовий порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації** у сферах державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань і державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, при розгляді скарг Міністерство юстиції **отримує право** не лише зупиняти реєстраційні дії та скасовувати рішення державного реєстратора, а й зобов'язувати державного реєстратора вчиняти ту чи іншу реєстраційну дію.

Нотаріальна палата України ( далі – НПУ) занепокоєна порушеннями у сфері державної реєстрації, розуміє необхідність створення механізмів протидії таким порушенням та захисту прав власності, але такі механізми повинні насамперед відповідати принципам верховенства права.

Відповідно до статті 124 Конституції України правосуддя в Україні здійснюють виключно суди.

Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускаються.

Юрисдикція судів поширюється на будь-який юридичний спір та будь-яке кримінальне обвинувачення.

Таким чином, розгляд скарг на рішення, дії, або бездіяльність державних реєстраторів у сферах державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань і державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень **не може** здійснюватися Міністерством юстиції України, як центральним органом виконавчої влади України, який здійснює державне регулювання у сфері державної реєстрації.

Такі спори повинні вирішуватись виключно в судовому порядку, оскільки їх розгляд має наслідком набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та бізнес.

06 листопада 2020 року за р.№ 4338 зареєстровано Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законів України у зв'язку з впорядкуванням діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» (далі за текстом- Проект Закону 4338).

24 листопада 2020 року за р.№ 4338-1 зареєстровано альтернативний Проект Закону «Про внесення змін до деяких законів України у зв'язку з впорядкуванням діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (щодо судового контролю в сфері державної реєстрації)» (далі за текстом – Проект Закону 4338-1).

Проекти Законів 4338 та 4338-1 пропонують виключити статтю 37 Закону 1952 та статтю 34 Закону 755, які закріплювали повноваження Міністерства юстиції та його територіальних органів з розгляду скарг на рішення, дії чи бездіяльність державних реєстраторів та суб'єктів державної реєстрації.

Внаслідок цього, у разі прийняття відповідних законодавчих змін, розгляд скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, буде здійснюватися виключно в судовому порядку.

Таким чином, Проекти Законів 3774, 4338 та 4338-1 мають протилежні шляхи вирішення проблеми захисту прав власності.

Процедура судового розгляду спорів у сфері державної реєстрації повинна бути виокремлена в процесуальних кодексах в окрему категорію справ зі встановленням законодавчих особливостей їх розгляду (скорочення строків відкриття провадження у справах цих категорій та скорочення терміну розгляду цих справ тощо).

Спроба врегулювати такі питання міститься в Проекті Закону 4338-1, тому саме Проект Закону 4338-1 повинен бути прийнятий за основу та доопрацьований при підготовці до другого читання.

В той же час, вважаємо за доцільне зберегти процедуру накладання Міністерством юстиції заборони на вчинення реєстраційних дій, як інструмента, що дозволить врегулювати спірні питання в легітимному порядку відповідно до Конституції України та законодавства України.

Щодо інших положень Проекту Закону 3774, то зазначаємо наступне.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набув чинності 16 січня 2020 року викладено в новій редакції частину 5 статті 12 Закону 1952 та встановлено, що зміна ідентифікаційних даних суб'єкта речового права, обтяження речового права та/або зміна характеристик об'єкта нерухомого майна не впливають на дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Зміни характеристик об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, вносяться під час проведення державної реєстрації права власності на такий об'єкт у результаті вчинення дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.

Тобто з 16 січня 2020 року Закон 1952 не передбачає можливості внесення змін характеристик об'єкта нерухомого майна, окрім як під час проведення реєстраційних дій, спрямованих на набуття, зміну або припинення речових прав.

НПУ вважає такий підхід невірним, виходячи з того, що реєстр має містити актуальні та достовірні відомості як про об'єкт нерухомого майна, так і про суб'єкта права (обтяження), а суб'єкт права (обтяження) повинен мати можливість внести такі відомості до реєстру.

Проект Закону 3774 передбачає надання можливості внесення змін до відомостей про характеристики об'єкта нерухомого майна у випадку отримання інформації з Державного реєстру прав в режимі реального часу в порядку інформаційної взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (у разі наявності у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт).

Нажаль, така редакція норми залишає поза правовим полем значну частину відомостей, адже є інші характеристики об'єкта нерухомого майна, які можуть бути суттєвими, але не потребувати попереднього звернення до будь-яких органів у сфері будівництва, відповідно інформація в електронній системі не буде відображена. Вважаємо, що зазначена норма повинна бути доповнена.

Запропоновані зміни до частини 2 статті 13 та частини 4 статті 18 Закону 1952 передбачають, що відкриття розділу Державного реєстру прав або державна реєстрація прав може відбуватись виключно за наявності щодо земельної ділянки відомостей про таку ділянку у Державному земельному кадастрі, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці – за наявності відомостей про такий об'єкт у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

НПУ розуміє мотиви та прагнення авторів законопроекту, проте зазначені норми не можуть мати імперативний характер, адже законодавством передбачені виключення та особливості.

Для прикладу, стаття 31 Закону 1952, яка визначає особливості державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, що були закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 року та розташовані на територіях сільських, селищних, міських рад, якими відповідно до законодавства здійснювалося ведення погосподарського обліку.

Окремо хочемо звернути увагу народних депутатів України, а також інших суб'єктів законодавчої ініціативи на питання функціонування єдиних електронних реєстрів та прагнення «автоматизувати» процедури державної реєстрації, тобто максимально прив'язати здійснення реєстраційних дій до інформації, наявної в Єдиних та Державних реєстрах, інформаційних системах.

НПУ розуміє, що запропоновані новели покликані зменшити можливі зловживання та порушення у сфері державної реєстрації. Проте, зі значною частиною реєстрів є систематичні технічні проблеми в роботі.

Крім того, на практиці склалась ситуація, коли такі Єдині та Державні реєстри, інформаційні системи працюють лише на папері.

Наприклад, 6 жовтня 2016 року прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державної реєстрації прав на нерухоме майно та захисту прав власності» № 1666-VIII, яким Закон 1952 доповнено статтею 31<sup>1</sup>.

Відповідно до частини 1 статті 31<sup>1</sup>, реєстраційні дії на підставі судових рішень проводяться виключно на підставі рішень, отриманих у результаті інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, без подання відповідної заяви заявником.

Станом на тепер така взаємодія між зазначеними реєстрами відсутня.

Аналогічна ситуація склалась також і з реалізацією положень Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо ліквідації корупційної схеми у сфері реєстрації інформації зі звітів про оцінку об'єктів

нерухомості та прозорості реалізації майна» №354-ІХ, прийнятого 05 грудня 2019 року, в частині функціонування у складі Єдиної бази даних звітів про оцінку модуля електронного визначення оціночної вартості, сервісу послуги електронного визначення оціночної вартості та автоматичного формування електронних довідок про оціночну вартість об'єкта нерухомості.

Постійно виникають збої в роботах вже існуючих реєстрів.

Таким чином, запровадження імперативних норм щодо можливості проведення реєстраційних дій виключно на базі інформації, отриманої з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, є сумнівним та викликає певне занепокоєння.

Адже, згідно з пунктом 1 Постанови Кабінету Міністрів України № 559 від 01 липня 2020 року «Про реалізацію експериментального проекту щодо запровадження першої черги Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» з 6 липня 2020 року по 31 березня 2021 року діє експериментальний проект щодо запровадження першої черги Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Також неприйнятними на погляд НПУ є запропоновані Проектом Закону 3774 зміни до статті 24 Закону 1952 щодо підстав для відмови в державній реєстрації, якими звужується чітке коло винятків, що є підставою для відмови у державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у випадку наявності зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно, чим створюються підстави для суб'єктивної оцінки державним реєстратором наявних обтяжень та їх ролі для прийняття рішень у сфері державної реєстрації.

Достатнім є внесення незначних змін до чинної редакції статті 24 з метою усунення наявних суперечностей іншим Законам України.

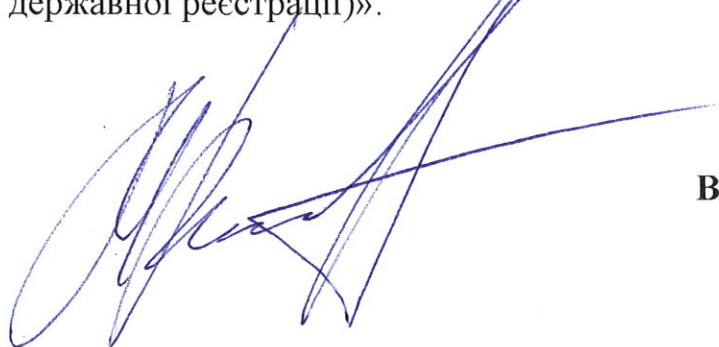
Враховуючи викладене вище, вважаємо, що Проект Закону про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству від 02 липня 2020 року р.№ 3774 не може бути прийнятий в частині порядку оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації.

Інші положення Проекту Закону 3774 також потребують значного доопрацювання.

З огляду на викладене, для подальшого напрацювання механізмів протидії рейдерству та упорядкування процедури державної реєстрації, НПУ вважає за доцільне вести роботу на базі зареєстрованого 24 листопада 2020 року за р.№ 4338-1 Проекту Закону «Про внесення змін до деяких законів України у зв'язку з впорядкуванням діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (щодо судового контролю в сфері державної реєстрації)».

З повагою

Президент



В.М.Марченко