



вих. 6/3 від 25.01.2023

**Міністру юстиції України
Д. Малюсці**

Шановний Денисе Леонтійовичу!

Нотаріальна палата України (далі - НПУ) висловлює Вам свою повагу і звертається із наступним.

Оновлене програмне забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно при застосуванні на практиці викликало ряд запитань. Як вбачається з озвучених цілей оновлення, державні реєстратори та нотаріуси повинні отримати більш зручний інтерфейс та кращі технічні можливості для реєстрації. Разом з тим, деякі оновлення потребують доопрацювання.

1. Блок "Внесення ОНМ".

В блоці "Внесення ОНМ" з'явилася можливість перевірки за реєстраційним номером. Було б дуже зручно, якби при натисканні на реєстраційний номер блок автоматично заповнювався б типом майна та його адресою з можливістю редагування даних.

2. Блок "Суб'єкт".

При реєстрації права власності на підставі п. 66 постанови Кабінету Міністрів України № 1127 від 25.12.2015 року при заповненні даних суб'єкта вимагає внесення реєстраційного номера облікової картки платника податків, хоча згаданий номер не є обов'язковим при оформленні спадщини і може бути невідомим спадкоємцям. Не внесення податкового номера унеможливує реєстрацію заяви і проведення реєстраційних дій, що порушує права заявника. Отже, необхідно додати галочку "причина відсутності коду" або "особа померла".

3. Найбільше питань викликає Блок "Супровідні документи".

Слід зауважити, що на практиці при відносинах між забудовником та особою, яка придбає майнові права на нерухомість, складається велика кількість документів з різноманітними назвами, передбачити які в повному обсязі неможливо. Наприклад, існують документи: "виписка з переліку інвесторів", "акт приймання-передачі майнових прав на квартиру", "акт приймання-передачі квартири покупцю", "довідка", але в переліку запропонованих супровідних документів такі варіанти відсутні. Наслідком цього можуть бути непорозуміння в майбутньому, коли власник, наприклад, звернеться до банківської установи за отриманням кредиту та подасть витяг про реєстрацію права власності з ДРРП з

назвами документів, які не відповідають назвам тих документів, на підставі яких реєструвалося право власності.

При реєстрації права власності на підставі п. 66 постанови Кабінету Міністрів України № 1127 від 25.12.2015 року неможливо додати свідоцтво про смерть, оскільки в супровідних документах воно не передбачене.

При реєстрації припинення іпотеки неможливо зазначити документ - повідомлення кредитора про припинення іпотечного договору. Запропонований тип документа "Документ, що підтверджує наявність факту виконання умов правочину" не є повністю коректним, оскільки виконуються умови договору позики/кредиту, а не умови договору іпотеки.

При реєстрації припинення заборони за договором довічного утримання у випадку смерті відчужувача неможливо додати свідоцтво про смерть.

Якщо особа, яка подає документи для державної реєстрації речових прав, змінила прізвище, неможливо додати документ, який підтверджує зміну прізвища (в супровідних документах не передбачено ні свідоцтво про шлюб, ні свідоцтво про зміну імені, ні свідоцтво про розірвання шлюбу).

Це далеко не повний перелік випадків, коли зазначити супровідний документ не є можливим у зв'язку з відсутністю відповідного варіанту в переліку супровідних документів, що свідчить про те, що Словник необхідно доповнити словами: **"Інше" або "Інший тип документа"**, а також необхідно додати відповідну вкладку.

4. Під час реєстрації заяви (право власності, похідні права, обтяження) у разі обрання виду реєстрації «зміни» з'являється обов'язкове для заповнення поле «опис змін». Проте порядок ведення реєстру передбачає лише один випадок, коли такі відомості вносяться до заяви. Це заява про виправлення технічної помилки, до якої має вноситися опис технічної помилки. До заяв про державну реєстрацію змін такі відомості відповідно до Порядку 1141 не вносяться. А вимоги до оформлення заяв, затверджені наказом МЮ, в частині переліку відомостей, які вносяться до заяви, відсилає нас до Порядку 1141.

5. Загальні зауваження щодо реєстрації заяв

Після того, як за заявою прийняте рішення, **редагувати заяву неможливо**. При цьому слід зауважити, що при реєстрації речового права в розділі, відкритому на об'єкт нерухомого майна, може бути виявлена помилка в описі супровідного документа, який підтягується з заяви. Оскільки заяву редагувати неможливо, то і виправити неточність теж неможливо. Це створює дуже серйозну незручність і призводить до необхідності вчинення додаткових дій. Також це є порушенням ч.2 ст.26 ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" в частині виправлення технічної помилки (граматичної описки, друкарської, арифметичної чи іншої помилки), якщо документи за результатом розгляду заяви заявнику не видавалися.

При реєстрації заяви від імені юридичної особи або заяви, поданої представником від імені фізичної особи, відсутня графа для підпису заявника-уповноваженої особи.

При реєстрації заяви про надання інформації є суб'єкт "Запитувач", хоча жодним нормативним актом такий тип суб'єкта не передбачений.

6. Зауваження щодо взаємодії реєстрів

При реєстрації прав щодо земельної ділянки некоректно підтягуються відомості з ДЗК, до заяви приєднуються відомості щодо іншої земельної ділянки.

На даний час не відбувається верифікація фізичних осіб за РНОКПП. Реєстраторам потрібно «вигадувати» причину неверифікації.

7. Додано дуже зручну функцію збереження чернетки заяви. Однак при формуванні заяви на підставі збереженої чернетки є помилка щодо документів, отриманих в порядку взаємодії з ЄДЕССБ: в додаткових відомостях фраза «Документ отримано з ЄДЕССБ» зберігається, а безпосередньо електронна копія документа – ні. Доводиться знову через редагування заяви підтягувати електронну копію; при нестабільній взаємодії реєстрів повторний обмін може не відбутися вчасно, що призведе до ненавмисного порушення реєстратора.

8. При копіюванні заяви було б доцільно додати функцію одночасного копіювання документів (з можливістю редагування), що було б дуже зручно при реєстрації права власності у багатоквартирній новобудові, де залучались кошти інвесторів.

З повагою,

Президент НПУ

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the printed name of the signatory.

Володимир МАРЧЕНКО