**Спікер: Вікторія МОРОЗОВА,**

*член Комісії з аналітично-методичного забезпечення нотаріальної діяльності НПУ, нотаріус**м. Запоріжжя*

**Додаткові повноваження нотаріуса, як державного реєстратора прав на нерухоме майно та бізнес. Принцип єдиного вікна.**

Відповідно до частини першої статті 182, частини четвертої статті 334 Цивільного кодексу України (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>), право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації, права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 01 липня 2004 року (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>). (як це зазначала спікер Інна Бернацька).

У нотаріаті України це побудовано за принципом єдиного вікна (нотаріальна дія вчиняється одночасно є реєстраційною, нотаріус посвідчує правочин та проводить державну реєстрацію права власності на нерухомість).

З 01.01.2013 року в Україні почав функціонувати Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження (*пункт 2 частини першої статті 2* Закону про державну реєстрацію прав). Зазначений реєстр містить не лише інформацію щодо прав власності та права, похідні від права власності, а містить в собі Єдиний реєстр заборон відчуження об’єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек, чим користуються нотаріуси при вчиненні правочинів.

Згідно зазначеного закону, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. (*Пункт 1 частини першої статті 2* Закону про державну реєстрацію прав).

Пунктом 2 частини першої статті 10  Закону про державну реєстрацію прав, нотаріус серед інших визначається Державним реєстратором (але не єдиним).

До 01.01.2016 року нотаріуси виконували функції державної реєстрації виключно у зв’язку із вчиненням нотаріальної дії. Тобто, у тих випадках, коли закон визначав виникнення права в результаті вчинення нотаріальної дії, нотаріус реєстрував виникнення цього права при посвідчені правочину, який підлягав обов’язковому нотаріальному посвідченню, як-то посвідчення договору купівлі-продажу нерухомого майна, видача свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно, посвідчення договору іпотеки з реєстрацією відповідного обтяження, хоча межі дії закону значно ширші.

Починаючі з 01.01.2016 року держава розширила повноваження нотаріусів як державних реєстраторів, знявши обмеження щодо виконання нотаріусами функцій державного реєстратора тільки при вчиненні нотаріальних дій. Оскільки нотаріуси в черговий раз підтвердили високий рівень професійності, відповідальності та доброчесності при виконанні покладених на них державою функцій. Державна реєстрація прав нотаріусом проводиться у зв’язку із вчиненням нотаріальної дії або без вчинення нотаріальної дії за зверненням особи, якій необхідно провести таку реєстрацію.

Стаття 4 Закону про державну реєстрацію прав визначає, що державній реєстрації підлягають такі права:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов’язання на нерухоме майно, об’єкт незавершеного будівництва, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов’язання на майбутній об’єкт нерухомості;

2) спеціальне майнове право на об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості;

3) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності; (наприклад, право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою; право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право оперативного управління нерухомим майном) Законодавством України передбачено, що при передачі в оренду квартири строком більше ніж три роки, право оренди має бути зареєстровано в реєстрі речових прав. Зазначена інформація є важливою, наприклад, при відчуженні чи передачі в іпотеку такої квартири.

4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості.(наприклад, заборона відчуження; іпотека; обтяження спеціального майнового права (стосовно майбутнього об’єкта нерухомості). Реєструється самим нотаріусом при посвідченні договору довічного утримання, при посвідчені іпотечного договору, тощо

Об’єктами, щодо яких проводиться державна реєстрація речових прав, є – земельні ділянки, житлові будинки, будівлі, споруди, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі та інше.

Наведу приклад проведення державної реєстрації, яка проводиться одночасно з вчиненням нотаріальної дії. Візьмемо договір купівлі-продажу квартири. Перед посвідченням договору купівлі-продажу нотаріус за допомогою засобів реєстру перевіряє наявність чи відчутність заборон чи інших обтяжень речових прав на нерухоме майно. Після посвідченням договору купівлі-продажу для здійснення державної реєстрації права нотаріус подає заяву про таку реєстрацію, виготовляє електронні копії документів шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у державному реєстрі прав, робить відповідні перевірки, які в електронній формі долучаються до відповідної заяви автоматично, виносить відповідне рішення, технічно проводить відповідну реєстраційну дію та за результатом державної реєстрації прав і як наслідок формує відповідний документ - витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого підтвердження права власності покупцем. Цей витяг разом з договором купівлі-продажу нерухомого майна є підтвердженням права власності покупця.

Яскравим прикладом проведення держаної реєстрації, коли нотаріальна дія не вчиняється, є реєстрація права оренди на земельну ділянку. В Україні значного поширення набули відносини щодо оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, оскільки Україна має потужній аграрний сектор. Договір оренди земельної ділянки не підлягає обов’язковому нотаріальному посвідченню, але право оренди підлягає обов’язковій державній реєстрації.

Орендар може звернутися до нотаріуса з договором оренди земельної ділянки. Здійснюючи державну реєстрацію без нотаріального посвідчення, нотаріус спочатку обов’язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, які звернулися, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дії, яка заявлена.

Далі нотаріус подає заяву про державну реєстрацію прав від імені заявника, сканує документ (договір оренди земельної ділянки), робить відповідні перевірки, які в електронній формі долучаються до відповідної заяви автоматично, виносить відповідне рішення, технічно проводить відповідну реєстраційну дію та за результатом державної реєстрації прав оренди, формує витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання, і видає цей витяг заявнику.

Досить поширеним прикладом державної реєстрації без вчинення нотаріальної дії є внесення до статутного капіталу юридичної особи нерухомого майна.

Нажаль в деяких областях України значного поширення набуває реєстрація припинення права власності у зв’язку із знищенням об’єкта нерухомого майна, який знищений внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України.

*Реєстраційна справа формується у паперовій та електронній формах після відкриття розділу на об’єкт нерухомого майна, об’єкт незавершеного будівництва, майбутній об’єкт нерухомості у Державному реєстрі прав та внесення до нього відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження і зберігається протягом всього часу існування об’єкта.(написано може бути але доповідати тратити час не потрібно)*

Згідно частини 4 статті 87 Цивільного кодексу України, юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації.

Статтею 91 Цивільного кодексу України передбачено, що цивільна правоздатність юридичної особи виникає з моменту її створення і припиняється з дня внесення до єдиного державного реєстру запису про її припинення.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації юридичних осіб, їхньої символіки (у випадках, передбачених законом), громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб – підприємців регулюються Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» № 755-IV від 15 травня 2003 року (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15#Text> надалі - Закон про реєстрацію в Єдиному державному реєстрі).

Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (надалі - Єдиний державний реєстр) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує збирання, накопичення, обробку, захист, облік та надання інформації про юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадські формування, що не мають статусу юридичної особи. (пункт 7 частини першої статті 1 Закону про реєстрацію в Єдиному державному реєстрі. )

Єдиний державний реєстр створений з метою забезпечення державних органів та органів місцевого самоврядування, а також учасників цивільного обороту достовірною інформацією про юридичних осіб, громадські формування, що не мають статусу юридичної особи, та фізичних осіб - підприємців з Єдиного державного реєстру.

Починаючі з 01.01.2016 року нотаріус є державним реєстратором юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань. Це дало можливість запровадити принцип єдиного вікна також і стосовно державної реєстрації юридичних осіб. Значна частина документів, які подаються для державної реєстрації має бути нотаріально засвідчена. Тому дуже зручним є можливість звернуться до нотаріуса, отримати повну консультацію, виправити всі недоліки, засвідчити необхідні документи та відразу подати їх на державну реєстрацію.

В Україні найбільш поширеними організаційно-правовими формами є товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства, приватні підприємства, фермерські господарства.

Учасниками юридичної особи можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, в деяких випадках навіть нерезиденти.

В єдиному державному реєстрі серед інших містяться такі відомості:

* найменування юридичної особи, у тому числі скорочене (за наявності);
* ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України (далі - ідентифікаційний код);
* організаційно-правова форма;
* місцезнаходження юридичної особи;
* види діяльності;
* відомості про керівника юридичної особи;
* інформація про кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи,
* розмір статутного (складеного) капіталу (пайового фонду) та розмір частки кожного із засновників (учасників);
* інформація для здійснення зв’язку (телефон та/або адреса електронної пошти);
* дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі;
* дані про відокремлені підрозділи юридичної особи (якщо є);
* інше.

Державна реєстрація здійснюється за заявницьким принципом. Тобто до нотаріуса звертається представник юридичної особи та подає відповідну заяву затвердженого зразка, в якій зазначає які саме зміни треба внести до Єдиного державного реєстру. Нотаріус, що здійснює державну реєстрацію, перевіряє повноваження представника і документи, що подаються для державної реєстрації. Документи в паперовій формі приймаються за описом, примірник якого в день надходження видається заявнику з відміткою про дату їх отримання та кодом доступу, за яким можна отримати результат розгляду документів, поданих для державної реєстрації, про надання відомостей з Єдиного державного реєстру. Нотаріус, що здійснює державну реєстрацію, виготовляє електронні копії документів шляхом сканування з подальшим їх розміщенням у Єдиному державному реєстрі, робить всі необхідні перевірки, технічно проводить відповідну реєстраційну дію та за результатом державної реєстрації формує виписку. Реєстраційна справа обов’язково формується в паперовій та електронній формі, на відміну від реєстраційної справи щодо нерухомого майна.

Відомості, що містяться в Єдиному державному реєстрі є відкритими та загальнодоступними. У раз необхідності, через портал електронних послуг може бути сформований витяг з Єдиного державного реєстру - документ у паперовій або електронній формі, за зазначеним заявником критерієм пошуку та містить відомості з Єдиного державного реєстру, які є актуальними на дату та час формування витягу або на дату та час, визначені у запиті, або інформацію про відсутність таких відомостей у цьому реєстрі.

Згідно законодавства України частки засновника (учасника) у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) юридичної особи може відчужуватись та успадковуватись. Правочин, предметом якого є відчуження (передання) частки засновника (учасника) у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) юридичної особи, може бути нотаріально посвідчений або укладений в простій письмовій формі. Свідоцтва про право на спадщину на частку засновника (учасника) у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) юридичної особи видається тільки нотаріусом.

У більшості випадків відчужується саме частка (частини частки) у статутному капіталі товариства з обмеженою відповідальністю, товариства з додатковою відповідальністю на підставі правочину у простій письмовій формі та акта приймання-передачі, що має бути обов’язково нотаріально засвідчений, та подано на державну реєстрацію будь-якому державному реєстратору.

Державна реєстрація змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі, у результаті нотаріального посвідчення правочину, у результаті видачі свідоцтва про право на спадщину, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, відразу після вчинення посвідчувального напису на документі або підписання документа, що ним видається. (частина 3 статті 4 Закону про реєстрацію в Єдиному державному реєстрі) Ця норма стосується наприклад фермерських господарств, приватних підприємств, але не стосується акціонерних товариств, громадських формувань, товариств з обмеженою відповідальністю та товариств з додатковою відповідальністю.

Отже, якщо спадкується майнове право засновника фермерського господарства, то нотаріус зобов’язаний попередити спадкоємців, що одразу після видачі свідоцтва про право на спадщину треба подати всі необхідні документи для проведення державної реєстрації, як то відповідне рішення чи протокол, статут та інше.

При спадкуванні частки (частини частки) у статутному капіталі товариства з обмеженою відповідальністю, товариства з додатковою відповідальністю, нотаріус видає свідоцтво про право на спадщину, а державну реєстрацію змін до відомостей в Єдиному державному реєстрі може провести як цей нотаріус, так і будь-який державний реєстратор.

Робота з державними реєстрами Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру весь час вдосконалюється, з’являються нові реєстраційні дії та можливості в залежності від змін в законодавстві і розвитку правової системи країни.