****

**НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ**

***Аналітична довідка***

***Щодо питання з’ясування ефективності способу захисту, визначеного позивачем в позові, а саме з точки зору можливості його практичної реалізації державним реєстратором у Державному реєстрі прав.***

Позивач визначив наступний спосіб захисту: ***скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності за відповідачем****.*

При цьому позов подає особа, яка була власником нерухомого майна і іпотекодавцем, до банку, який у зв’язку з невиконанням кредитного договору переоформив на себе право власності на це майно в порядку статті 37 Закону України «Про іпотеку».

При цьому позивач в позові питання ним права власності не ставить, вважаючи, що після задоволення такої вимоги судом він звернеться до державного реєстратора і той ***відновить право власності позивача*** на це майно виконавши рішення суду.

**Нормативна база:**

16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» № 340-ІХ, яким внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон):

1) викладено у новій редакції статтю 26 Закону, частиною третьою якої встановлено наступне:

*«3.* ***Відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню****.*

*У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону)* ***проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.***

***Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора*** *про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав* ***допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).*** *…»*

2) відповідно до пункту 1 частини першої статті 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - **державна реєстрація прав**) – визначена як 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.

***Дії державного реєстратора***

У випадку подання державному реєстратору заяви про державну реєстрацію прав, до якого долучено рішення суду, яке не відповідає вимогам частини 3 ст. 26 Закону (не містить відомостей щодо визнання права власності за позивачем), державний реєстратор **зобов’язаний відмовити** в державній реєстрації на підставі пунктів 3, 4 частини першої статті 24 Закону, оскільки подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом, та не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

***Практичний аспект реалізації рішення суду***

У зв’язку зі змінами до Закону, які діють з 16 січня 2020 року**,** у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав судовим рішенням або у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, або у разі скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав державний реєстратор не має права внести до Державного реєстру прав запис про скасування державної реєстрації прав або відомості про скасування відповідного запису в цьому реєстрі. Відповідно до частини третьої статті 26 Закону державний реєстратор повинен провести державну реєстрацію відповідних прав (їх набуття, зміну або припинення), а отже відомості про визнання факту набуття, зміни чи припинення таких прав повинні міститись у відповідному судовому рішенні. Тобто, у судовому рішенні, що подається для державної реєстрації, має бути вирішено не тільки питання про скасування рішення державного реєстратора, але і питання про скасування державної реєстрації права власності, зареєстрованого державним реєстратором, визнання права власності, що існувало до такої реєстрації.

Порядок проведення державної реєстрації, визначений частиною першою статті 18 Закону, є загальним для усіх реєстраційних дій, незалежно від підстав набуття, зміни чи припинення прав на нерухоме майно, та передбачає серед іншого перевірку державним реєстратором документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень; прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав); **відкриття державним реєстратором розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об’єкти та суб’єктів цих прав**.

Таким чином, скасування рішення про державну реєстрацію саме по собі не призводить до поновлення та/або державної реєстрації права власності за належним власником (позивачем), адже такі процедури відсутні як в Законі, підзаконних нормативних актах так і технічно (не передбачено програмним забезпеченням Державного реєстру прав).

Крім того, важливо звернути увагу на розкриття правового змісту рішення державного реєстратора. Рішення державного реєстратора про реєстрацію прав та їх обтяжень приймається державним реєстратором за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав та їх обтяжень та поданих документів. Разом з тим необхідно враховувати, що підставами для державної реєстрації прав та їх обтяжень є інші документи, визначені законодавством, відмінні від рішення державного реєстратора. Наприклад, у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки такий перелік визначено пунктом 61 Постанови КМУ №1127. У зв’язку з цим скасування лише рішення державного реєстратора не достатньо для відновлення права власності попереднього власника.

Необхідно також враховувати, що значна частина прав зареєстрована до 01.01.2013 року і може не міститись в Державному реєстрі прав взагалі, або бути перенесена технічно, а також те, що діючі нормативно-правові акти виписані за логікою повноцінного функціонування інформаційної взаємодії Державного реєстру прав та Єдиного державного реєстру судових рішень, коли державна реєстрація повинна відбуватись без звернення заявника, а отже має містити всю необхідну інформацію не лише щодо права, державна реєстрація якого скасована, але й щодо права, яке визнано.

Довідково інформуємо, що при проведенні державної реєстрації прав на підставі рішень судів, які прийняті з 16.01.2020, технічно процедура проводиться шляхом державної реєстрації припинення зареєстрованого права, яке було скасовано, одночасно з державною реєстрацією попереднього права.

Окремо технічно рішення державного реєстратора у Державному реєстрі прав не скасовується.

З наведеного правового аналізу вбачається, що обраний позивачем спосіб захисту: скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності за відповідачем, не є ефективним.

Листи НПУ не є нормативно-правовими актами або їх роз’ясненнями, мають інформаційний та методологічний характер і не встановлюють правових норм.

**31.01.2022**

Комісія з аналітично-методичного забезпечення

нотаріальної діяльності Нотаріальної палати України

Відділ методичного забезпечення та інформаційно-

аналітичної роботи Нотаріальної палати України