

**Розгляд скарг у сфері державної реєстрації
речових прав на нерухоме майно та їх
обтяжень: новели законодавства**



На сьогоднішній день наша держава знаходиться у стані війни, зазнає значних руйнувань інфраструктури та щоденно великих збитків. Однак, ми вже плануємо післявоєнну відбудову міст, бізнесу, економіки.

Забезпечення прозорості державної реєстрації бізнесу та речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, викорінення такого явища як рейдерство, займає далеко не останню роль в забезпеченні належного рівня інвестиційної привабливості держави, що допоможе швидше відбудувати нашу економіку.

Враховуючи наведене, важливим є запровадження низки антирейдерських заходів та встановлення дієвих запобіжників з метою запобігання протиправному захопленню підприємств та незаконному заволодінню нерухомим майном.



Робота по удосконаленню так званого «реєстраційного законодавства» постійно триває. Закони України від 3 жовтня 2019 року № 159-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» та від 5 грудня 2019 року № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» забезпечили усунення основних та очевидних недоліків законодавства, які зумовлювали високу актуальність проблеми рейдерства в Україні. Водночас, механізм протидії рейдерства потребує подальшого удосконалення.

Наступним етапом стало прийняття 12 травня 2022 року Закону про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству № 3774 (далі - Закон).

25 травня 2022 року Закон підписано Президентом України, після чого офіційно оприлюднено 26 травня 2022 року.



Закон вносить зміни до:

- Закону України «Про оренду землі»;
- Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань»;
- Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю».

Закон набирає чинності через 2 місяці з дня опублікування, але є винятки, адже деякі положення набирають чинності через 3 та 4 місяці з дня опублікування.



Строки подачі скарги

Збільшено граничні строки подачі скарги до **одного року** з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав та **шести місяців** з дня прийняття відповідного рішення, здійснення дії або бездіяльності територіальним органом Міністерства юстиції України.

Визначено порядок обчислення строків для подання скарги.



Вимоги до скарги

Скарга на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав **подається у письмовій формі** та має містити відомості про:

- ✓ прізвище, ім'я, по батькові (найменування) скаржника, його місце проживання (місцезнаходження), номер телефону та/або адресу електронної пошти;
- ✓ суть (реквізити) оскаржуваного рішення, дій або бездіяльності;
- ✓ обставини, якими обґрунтовується порушення прав скаржника, а також прохання (вимоги) скаржника та дату складення скарги.

Якщо з дня прийняття оскаржуваного рішення, здійснення дії або бездіяльності **сплигло більше двох місяців**, а у випадку, оскарження рішення, здійснення дії або бездіяльності територіальним органом Міністерства юстиції України, - **більше одного місяця**, скарга має містити також **відомості про дату, коли скаржник дізнався про порушення своїх прав.**

Також скарга може бути подана в електронній формі, за умови підписання її скаржником з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри.

Підстави повернення скарги

(на підставі мотивованого рішення Міністерства юстиції України, його територіального органу не пізніш як через 15 днів з дня її надходження):

- ✓ подана особою, яка не має на це повноважень;
- ✓ не містить відомостей про прізвище, ім'я, по батькові (найменування) скаржника, його місце проживання (місцезнаходження), суть (реквізити) оскаржуваного рішення, дій чи бездіяльності, обставини, якими обґрунтовується порушення прав скаржника, дату, коли скаржник дізнався про порушення своїх прав (якщо зазначення такої дати є обов'язковим).

Повернення скарги **не позбавляє скаржника права на повторне її подання** в установленому порядку. Крім того, перебіг строку на оскарження **зупиняється з дня подання скарги до дня її повернення скаржнику.**



Підстави залишення скарги без розгляду по суті:

- ✓ встановлений законом для подання скарги строк сплив до дня її подання;
- ✓ Міністерством юстиції України, його територіальним органом за результатами розгляду скарги з такого самого питання вже приймалося рішення про задоволення скарги або про відмову в її задоволенні;
- ✓ наявна інформація про відкрите за заявою скаржника судове провадження, предметом якого є оскарження тих самих рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав;
- ✓ скаргу подано особою, права якої у зв'язку з оскаржуваним рішенням, дією або бездіяльністю у сфері державної реєстрації прав не порушено; скаргу подано особою, яка не має на це повноважень;
- ✓ скаржником подано до Міністерства юстиції України, його територіального органу заяву про залишення скарги без розгляду.



У разі задоволення скарги Міністерство юстиції України, його територіальні органи приймають рішення про:

- ✓ скасування рішення державного реєстратора, скасування рішення територіального органу Міністерства юстиції України;
- ✓ виправлення технічної помилки, допущеної державним реєстратором, або про зобов'язання державного реєстратора виправити допущену ним технічну помилку;
- ✓ зобов'язання державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені ними порушення з визначенням строків виконання такого зобов'язання;
- ✓ тимчасове блокування або про анулювання доступу державного реєстратора до Державного реєстру прав;
- ✓ притягнення до дисциплінарної відповідальності посадової особи територіального органу Міністерства юстиції України;
- ✓ направлення до Вищої кваліфікаційної комісії нотаріату при Міністерстві юстиції України подання щодо анулювання свідоцтва про право на зайняття нотаріальною діяльністю.



Важливі нововведення

Для сприяння своєчасному, всебічному та об'єктивному встановленню обставин скарг **може здійснюватись об'єднання розгляду**. У такому разі строк розгляду обраховується з дня надходження першої із скарг.

Встановлено **обов'язок розміщення рішень** за результатами розгляду скарг на офіційному веб-сайті Міністерства юстиції України чи відповідного територіального органу.

Наявність інших зареєстрованих заяв щодо певного об'єкта нерухомого майна, обтяжень речових прав на такий об'єкт нерухомого майна, рішень про заборону вчинення реєстраційних дій (крім судових рішень про заборону вчинення реєстраційних дій посадовими особами Міністерства юстиції України, його територіального органу) **не є підставою для відкладення виконання рішення** Міністерства юстиції України, його територіального органу, відмови в його виконанні або для зупинення відповідної державної реєстрації прав.

Міністерство юстиції України, його територіальний орган може з власної ініціативи або за заявою заінтересованої особи (розглядається протягом 10 днів з дня її надходження) **виправити описки (помилки), допущені в рішенні**, прийнятому за результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав.