

УДК 342.951

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2021.5.18>**Кристина Селіванова,***аспірантка кафедри адміністративного і кримінального права**Дніпровського національного університету імені Олеся Гончара*

## ТИПОВІ ПОМИЛКИ ДЕРЖАВНИХ РЕЄСТРАТОРІВ ПІД ЧАС ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

Статтю присвячено аналізу її узагальненню розповсюджених помилок, яких припускаються державні реєстратори України (зокрема, нотаріуси державні та приватні виконавці) під час процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також дослідженню інших організаційних, технічних, технологічних недоліків в їхній роботі. Підкреслено, що дослідження проведено автором шляхом аналізу висновків Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) і систематизації письмових рекомендацій Міністерства юстиції України та Нотаріальної палати України з даної проблематики. Додатково акцентовано увагу на обмеженості наукового підґрунтя та уніфікованої актуальної інформації для проведення подальших наукових розвідок у даному напрямі. Наведено перелік суб'єктів, які беруть участь у підвищенні кваліфікації державних реєстраторів, нотаріусів, державних та приватних виконавців, суб'єктів державної реєстрації прав, який включає у себе: Міністерство юстиції України, міжрегіональні управління юстиції, Нотаріальну палату України й її регіональні відділення, Інститут права та післядипломної освіти Міністерства юстиції України. Здійснено спробу згрупувати типові помилки у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень шляхом їх умовного поділу на такі категорії: процедурні порушення порядку здійснення державної реєстрації прав; порушення порядку державної реєстрації прав під час роботи із судовими рішеннями; інші порушення вимог чинного законодавства, які опосередковано пов'язані з дотриманням порядку державної реєстрації. Рекомендовано запровадити періодичне проведення практичних симпозиумів, семінарів за спільною участю членів відповідних міжрегіональних Колегій із розгляду скарг у сфері державної реєстрації та державних реєстраторів, за результатами яких будуть опубліковані актуальні узагальнення типових помилок у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

**Ключові слова:** державна реєстрація речових прав на нерухомість, помилкова реєстрація нерухомості, недоліки в роботі державних реєстраторів та нотаріусів, підвищення кваліфікації державних реєстраторів, рекомендації у сфері державної реєстрації нерухомості, актуальні помилки під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

**Постановка проблеми.** Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є суворо регламентованою процедурою, яка складається з низки послідовних стадій, вичерпний перелік яких закріплено у ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон). Так, нерідко під час виконання алгоритму реєстраційних та позареєстраційних дій державні реєстратори (суб'єкти державної реєстрації прав) свідомо чи необачно припускаються грубих технічних, процедурних або організаційних помилок, які у подальшому призводять до прийняття неправомірних рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації нерухомості, якими порушуються законні речові права заявників. Однак, на жаль, узагальнення або систематизація типових

помилки у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у вигляді видання методичних рекомендацій, посібників тощо проводиться досить нечасто через великий обсяг роботи, колосальне навантаження на уповноважені органи та нерідку зміну норм галузевого законодавства у сфері державної реєстрації, тому важливим із практичного погляду є здійснення спроби такого узагальнення.

Типовим помилкам у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, їх систематизації та групуванню на науковому рівні не приділялося належної уваги. Більшість такої роботи залишилася поза увагою суб'єктів, для яких такі знання були б украй необхідними та корисними, адже вона проводиться зазвичай на виконання внутрішніх службових доручень

Міністерства юстиції України міжрегіональними управліннями юстиції або Нотаріальною палатою України – із власної ініціативи, однак за умови обмеженої обізнаності щодо всіх типових проблемних ситуацій, які виникають під час вчинення реєстраційних дій із нерухомістю. Поодинокі спроби групувати найбільш розповсюджені типові помилки як у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, так й у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, з якими можна ознайомитися в режимі публічного доступу, здійснювалися: Нотаріальною палатою України (НПУ) спільно з Міністерством юстиції України у вигляді методичних рекомендацій (станом на 05.12.2017), юристами юридичної фірми Totum LF Я. Михайлюк та С. Радченком. Ураховуючи наведене, дана стаття покликана розширити, актуалізувати, систематизувати наявну інформацію про типові помилки у сфері державної реєстрації речових прав та заповнити існуючі прогалини у дослідженні даної проблематики на доктринальному рівні.

**Метою статті** є комплексний аналіз найбільш розповсюджених типових помилок, яких припускаються державні реєстратори (у тому числі нотаріуси, державні та приватні виконавці) під час державної реєстрації, та інших організаційних, технічних, технологічних недоліків в їхній роботі, проведений на підставі дослідження висновків Колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро) та систематизації рекомендацій Міністерства юстиції України та НПУ з даної проблематики.

Завдання:

1. Окреслити коло суб'єктів, які беруть участь у підвищенні кваліфікації державних реєстраторів, нотаріусів, державних та приватних виконавців, суб'єктів державної реєстрації прав, шляхом проведення правопросвітницьких практичних заходів та розроблення (видання) методичних рекомендацій, посібників, інформаційних листів із питань державної реєстрації.

2. Згрупувати розповсюджені типові помилки у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень з урахуванням змін, що були внесені до чинного законодавства України з питань державної реєстрації прав (станом на 01.05.2021).

3. Надати практичні рекомендації щодо можливих шляхів розв'язання проблеми відсутності актуальних систематизованих помилок у сфері державної реєстрації прав.

**Виклад основного матеріалу.** Проблема можливого допущення державними реєстраторами помилок процедурного чи технічного характеру під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень сьогодні вирішується шляхом проведення семінарів, «круглих столів», робочих зустрічей за спільною участю державних реєстраторів, співробітників відповідних відділів взаємодії із суб'єктами державної реєстрації та підвищення кваліфікації державних реєстраторів, відділів розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегій із розгляду скарг у сфері державної реєстрації, а також відділів державної реєстрації друкованих засобів масової інформації та громадських формувань, які функціонують у складі Мін'юсту та його територіальних органів. Так, на подібних заходах навчального характеру, що мають на меті вироблення однакового однозначного розуміння всіма суб'єктами норм галузевого законодавства у сфері державної реєстрації та обмін досвідом, відбувається колективне обговорення змін у чинному законодавстві для розроблення вірної правозастосовної практики, зокрема у проблемних питаннях державної реєстрації. Також зазначимо, що чималу роль у підвищенні кваліфікації та професійної компетентності державних реєстраторів, нотаріусів, державних та приватних виконавців, уповноважених осіб суб'єктів державної реєстрації прав відіграє Інститут права та післядипломної освіти Міністерства юстиції України, яким постійно проводяться навчальні заходи: курси підвищення кваліфікації, семінари-тренінги, онлайн-семінари та практичні навчання, під час проведення яких лекторами (які є провідними фахівцями у певному напрямі юриспруденції або авторитетними практиками) надаються практичні рекомендації щодо застосування законодавчих положень на практиці, індивідуальні консультації, наводяться приклади з судової практики тощо [3]. Нерідко запрошеними лекторами на подібних правопросвітницьких заходах виступають фахівці-практики Міністерства юстиції України або його територіальних управлінь, а провідною тематикою навчання – особливості правильної, безпомилкової роботи в реєстрах як із погляду суворого дотримання вимог чинного законодавства, так і з погляду практики застосування спірних норм, урахування технічних особливостей та пропедурних аспектів державної реєстрації. Однак, на жаль, у всіх перерахованих випадках інформація щодо типових помилок у сфері державної реєстрації зазвичай ніяк не фіксується, а залишається існувати в усній формі. Найбільш актуальні зміни в галузевому законодавстві з питань державної реєстрації (або

узагальнення) з відповідним розширювальним коментарем застосування нових або змінених норм, як правило, висвітлюються Міністерством юстиції України в окремих листах, потім скеровуються по вертикалі на міжрегіональні управління юстиції, які, своєю чергою, доводять їх до відома всіх суб'єктів державної реєстрації прав, нотаріусів, державних та приватних виконавців відповідних областей у межах своєї юрисдикції.

Авторами чи упорядниками подібних узагальнень (інформаційних листів, рекомендацій тощо) зазвичай виступають Міністерство юстиції України, НПУ або їх територіальні органи – за їхнім дорученням. Так, відповідно до п. 1 пп. 2-1, 32 п. 4 Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 02.07.2014 № 228, Мін'юст є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України, що узагальнює практику застосування законодавства та надає методичні рекомендації з питань, що належать до його компетенції, а також надає роз'яснення з питань, пов'язаних із діяльністю Мін'юсту, його територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Міністерства, а також стосовно актів, які ним видаються [2]. Своєю чергою, НПУ є недержавною неприбутковою професійною організацією, яка об'єднує всіх нотаріусів України на засадах обов'язкового членства відповідно до ст. 16 Закону України «Про нотаріат», що створена рішенням Першого установчого з'їзду нотаріусів України від 29.03.2013. Так, згідно з пп. 13, 16 п. 2.4 Статуту Нотаріальної палати України в новій редакції, затвердженого Протоколом З'їзду нотаріусів України від 23.09.2016 № 4, для досягнення мети своєї діяльності НПУ, зокрема, організовує та проводить лекції, семінари, конференції, соціально-культурні, спортивні та інші публічні, інформаційно-освітні заходи, що спрямовані на задоволення професійних потреб та інтересів членів НПУ, підвищення їхнього професійного рівня (кваліфікації), із залученням фахівців у різних галузях, у тому числі нотаріусів, суддів, представників органів державної влади та місцевого самоврядування, державних, громадських об'єднань, установ, підприємств та організацій (у тому числі самоврядних), вітчизняних і міжнародних експертів, а також забезпечує інформаційну підтримку професійної діяльності нотаріусів із використанням усіх доступних засобів інформації; бере участь в організації та проведенні наукових досліджень, висловлює правову позицію, видає методичну, довідково-інформаційну та іншу друковану продукцію, необхідну для виконання статутних завдань [4].

Однак слід зазначити, що, незважаючи на розгалужену систему органів, які займаються підвищенням кваліфікації державних реєстраторів, а також на доступність інформації про зміни чинного законодавства у сфері державної реєстрації, дані суб'єкти нерідко припускаються помилок у своїй роботі. Так, Я. Михайлюк та С. Радченко у своєму дослідженні наголошують на тому, що основні порушення, які мають місце й у сфері державної реєстрації нерухомості, реєстрації бізнесу, носять типовий характер та можуть бути пов'язані з технічними проблемами або відсутністю достатнього досвіду у державних реєстраторів [1].

Здійснивши системний аналіз наявної методичної та нормативної літератури, зокрема висновків Колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Південно-Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Дніпро), пропонуємо розглянути поширені помилки у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень під призмою їхнього умовного поділу на такі категорії.

1. Процедурні порушення порядку здійснення державної реєстрації прав (тобто недотримання зазначеної у ст. 18 Закону послідовності дій під час проведення державної реєстрації речових прав та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – ДРРП):

1. Невстановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв ДРРП (порушення вимог п. 3 ч. 1 ст. 18 Закону, п. 11, абз. 1 п. 12, п. 13 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127).

2. Невиготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом їх сканування (порушення вимог п. 7 ч. 3 ст. 10, п. 2 ч. 1 ст. 18 Закону, п. 16 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (далі – Порядок № 1141), п. 10 Порядку № 1127).

3. Нездійснення пошуку у ДРРП та його архівних складниках необхідних відомостей про об'єкт нерухомого майна, обтяження прав та суб'єкт речового права (обтяжувача); здійснення неповних (некоректних) пошуків або відсутність сформованих пошуків всупереч вимог пп. 20–21 Порядку № 1141 [5].

4. Неперевірення/неналежне перевірення поданих документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви (ст. 23 Закону), зупинення державної реєстрації прав (ст. 25 Закону):

– проведення реєстраційних дій за неповним комплектом документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав (порушення вимог п. 1 ч. 1 ст. 23 Закону);

– зупинення розгляду заяви для подальшого подання заявником документа, який не є обов'язковим для проведення державної реєстрації прав (порушення вимог абз. 2 ч. 4 ст. 23 Закону);

– проведення реєстраційних дій без отримання обов'язкових відомостей із реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013, у разі неподання заявником такої інформації (у вигляді, наприклад, довідки з БТІ) чи її неотримання державним реєстратором у відповідь на власний запит (порушення вимог п. 4 ч. 3 ст. 10, п. 2 ч. 1 ст. 23 Закону, абз. 3–5 п. 12 Порядку № 1127, п. 81-4 Порядку № 1127);

– проведення реєстраційних дій за наявності зареєстрованої у базі даних ДРРП ухвали суди про заборону вчинення будь-яких реєстраційних дій/заяви власника майна про заборону вчинення реєстраційних дій, які не втратили юридичну силу (порушення вимог ч. 1 ст. 25 Закону, п. 17 Порядку № 1127);

– необґрунтоване зупинення державної реєстрації прав через наявність у базі даних ДРРП ухвали суди про заборону вчинення будь-яких реєстраційних дій/заяви власника майна про заборону вчинення реєстраційних дій, які втратили юридичну силу.

5. Непереверення/неналежне перевірення поданих документів на наявність/відсутність підстав для відмови у державній реєстрації прав:

– проведення державної реєстрації прав за умови, що заявлене речове право чи обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до закону (порушення п. 1 ч. 1 ст. 24, ч. 4 ст. 5 Закону; наприклад, проведення державної реєстрації речових прав чи їх обтяжень на корисні копалини, рослини, малі архітектурні форми, магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії тощо);

– прийняття рішення про відмову у проведенні державної реєстрації обтяжень на підставі п. 2 ч. 1 ст. 24 Закону у зв'язку з тим, що сторона по справі у судовому провадженні, яка подає рішення суду про накладення/припинення обтяження, нібито не є належним заявником;

– проведення реєстраційних дій за наявності зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно, окрім винятків, закріплених ч. 4 ст. 24 Закону;

– некоректний вибір підстави для відмови у проведенні державної реєстрації прав (у тому числі зловживання п. 3 ч. 1 ст. 24 Закону);

– проведення державної реєстрації прав із порушенням принципу територіальності реєстраційних дій щодо виникнення, зміни чи припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно (порушення вимог ч. 5 ст. 3, п. 9 ч. 1 ст. 24 Закону) [5];

– проведення реєстраційних дій, пов'язаних із набуттям права чи відчуженням земельної ділянки, за відсутності відомостей про неї в Державному земельному кадастрі (порушення вимог п. 4 ч. 3 ст. 10, ст. 29 Закону);

– невірне трактування вимог ст. 22, п. 3 ч. 1 ст. 24 Закону в контексті необґрунтовано прискіпливого ставлення до певних візуальних особливостей поданих документів, які, однак, не є суттєвими для реєстраційної процедури (наприклад, на практиці нерідко трапляються випадки прийняття державними реєстраторами рішень про відмову у державній реєстрації прав із посиленням на дані норми з указівкою на «дописки» у правовстановлюючих документах, якщо в них олівцем чи маркером щось підкреслено/виділено, однак при цьому зберігається можливість вільного читання, розуміння чи тлумачення їх змісту);

– відсутність взаємозв'язку між рішенням про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та рішенням про відмову у державній реєстрації прав;

– прийняття необґрунтованого рішення про відмову у державній реєстрації прав та їх обтяжень на підставі того, що документ, який не є обов'язковим для проведення державної реєстрації, але був поданий заявником на розгляд державного реєстратора, не відповідає вимогам чинного законодавства (порушення вимог абз. 2 ч. 4 ст. 23 Закону).

6. Недотримання державним реєстратором нормативних вимог щодо строків прийняття рішень у сфері державної реєстрації прав, зокрема: невнесення в межах граничного строку до п'яти робочих днів до ДРРП інформації про нового власника об'єкта нерухомого майна, якщо його зміна відбулася внаслідок правочину щодо відчуження такого об'єкта нерухомого майна; неприйняття рішення у сфері державної реєстрації прав у скорочені строки, якщо за це було сплачено підвищений розмір адміністративного збору (прояв бездіяльності державного реєстратора; порушення вимог ч. 1, 2 ст. 19 Закону або ст. 34 Закону, п. п. 18, 19 Порядку № 1127).

7. Відсутність сформованого з ДРРП витягу про проведену державну реєстрацію прав (порушення вимог п. 7 ч. 1 ст. 18 Закону, п. 22 Порядку № 1127, п. 61 Порядку № 1141) [5].

8. Неповне або некоректне внесення до відповідних записів ДРРП інформації щодо відповідного об'єкта нерухомого майна, у т. ч. його технічної характеристики, дати та найменування органу, прив'язки будівлі до земельної ділянки, відомостей про утворення об'єкта нерухомості шляхом поділу, об'єднання тощо (порушення вимог ч. 3 ст. 13, п. 6 ч. 1 ст. 18 Закону, п. 29, 32 Порядку № 1141) [5].

9. Проведення державної реєстрації прав за неналежною особою, у т. ч. безпідставне зазначення органу державної влади, органу місцевого самоврядування власником майна державної, комунальної форми власності; державної реєстрації речових прав та їх обтяжень на підставі заяви уповноваженої особи заявника без відповідних повноважень; неправильне зазначення особи заявника/суб'єкта права у заяві (порушення вимог п. 3 ч. 1 ст. 3 Закону в контексті некоректного визначення особи-заявника або порушення положень Закону України «Про управління об'єктами державної власності» від 21.09.2006 № 185-V; недотримання вимог абз. 2 п. 66 Порядку № 1127 у частині невірної зазначення спадкоємця уповноваженою особою померлого (спадкодавця)) [5].

10. Внесення до ДРРП відомостей, що не відповідають інформації, яка міститься в документах, на підставі яких проведено реєстраційні дії (порушення вимог п. 1,5 ч. 3 ст. 10, ч. 2 ст. 12 Закону, п. 26-38 Порядку № 1141).

11. Протиправне вилучення будь-яких документів або частин ДРРП, а саме: сканкопій документів, розділів, записів про речові права, обтяження, заяви тощо (порушення вимог абз. 3 ч. 6 ст. 12 Закону) [5].

II. Порушення порядку державної реєстрації прав під час роботи із судовими рішеннями:

– неперевірення наявності/відсутності судового рішення в Єдиному державному реєстрі судових рішень (далі – ЄДРСР) (незважаючи на запровадження електронної інформаційної взаємодії між ДРРП та ЄДРСР через Систему електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів («Трембіта»), державні реєстратори вказують на її обмежений функціонал, саме тому нині зберігається обов'язок щодо перевірення наявності чи відсутності судового рішення власноруч шляхом його пошуку за реквізитами в ЄДРСР; невиконання вищезазначеного тягне за собою порушення вимог ч. 1 ст. 31-1 Закону);

– неперевірення аналогічності судового рішення, знайденого в ЄДРСР, за документальною формою та змістом із судовим рішенням, яке подано заявником;

– незупинення розгляду заяви за умови відсутності судового рішення в ЄДРСР для

звернення державного реєстратора до відповідного суду із запитом із проханням надати його належним чином засвідчену копію (порушення вимог ч. 1 ст. 23 Закону);

– проведення реєстраційних дій на підставі судових рішень, що не набрали законної сили (порушення вимог ст. 129-1 Конституції України, п. 3 ч. 1 ст. 24, п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону).

III. Інші порушення вимог чинного законодавства, які опосередковано пов'язані з дотриманням порядку державної реєстрації прав:

– недотримання нормативних правил щодо оформлення за формою та змістом рішень у сфері державної реєстрації прав, закріплених Вимогами до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затвердженими Наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5;

– порушення вимог щодо оформлення реєстраційних справ, установлених Порядком формування та зберігання реєстраційних справ, затвердженим Наказом Міністерства юстиції України від 18.11.2016 № 3267/5 (зокрема, направлення реєстраційних справ до органів, які сьогодні за законодавством не є зберігачами реєстраційних справ у паперовому вигляді; неналежне оформлення реєстраційних справ в електронному вигляді за комплектністю тощо).

### Висновки

Сьогодні узагальнення та актуалізація інформації про найбільш розповсюджені помилки у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що допускаються нотаріусами, державними реєстраторами, державними та приватними виконавцями і суб'єктами державної реєстрації прав, на жаль, не мають систематичного характеру. Ураховуючи наведене, важливим з практичного боку є налагодження постійного та міцного зв'язку в контексті обміну знаннями, вміннями, правозастосовною практикою між уповноваженими органами та державними реєстраторами України. Цього можна досягнути шляхом запровадження періодичного (раз на квартал, півріччя, рік тощо) проведення практичних симпозіумів, семінарів за спільною участю членів відповідних міжрегіональних Колегій із розгляду скарг у сфері державної реєстрації, державних реєстраторів, нотаріусів, державних та приватних виконавців, суб'єктів державної реєстрації прав, за результатами яких повинні розроблятися (публікуватися) актуальні узагальнення типових помилок у сфері державної реєстрації. Подібна ініціатива дасть змогу уникнути великої кількості однотипних скарг громадян та юридичних осіб на неправомірні

реєстраційні дії, рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів та суб'єктів державної реєстрації прав; сприятиме обміну практичним досвідом між уповноваженими органами та суб'єктами державної реєстрації прав; дасть змогу визначити питому вагу однотипних помилок із державної реєстрації, які є характерними для певного регіону; зробить можливим підвищення рівня професійної кваліфікації як державних службовців Міністерства юстиції України, його територіальних осередків, так і безпосередньо державних реєстраторів.

#### Список використаних джерел:

1. Михайлюк Я., Радченко С. Державна реєстрація нерухомості та бізнесу: Топ помилок та поради для їх уникнення. *Юридична Газета online*. 2018. Вип. 35(637). URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/inshe/derzhavna-reestraciya-neruhomosti-ta-biznesu-top-pomilok-ta-poradi-dlya-yih-uniknennya.html> (дата звернення: 27.03.2021).

2. Про затвердження Положення про Міністерство юстиції України : Постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2014 № 228. *Офіційний вісник України*. 2014. № 54. Ст. 88 (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/228-2014-%D0%BF/conv#n8> (дата звернення: 07.04.2021).

3. Семінари / Інститут права та післядипломної освіти Міністерства юстиції України. Київ, 2021. URL: <https://centerjust.gov.ua/seminars/> (дата звернення: 27.03.2021).

4. Статут Нотаріальної палати України (нова редакція) : затв. Протоколом З'їзду нотаріусів України від 23.09.2016 № 4. URL: [http://npu.in.ua/uploads/files/global/documents/statut\\_npu\\_vid\\_230916.pdf](http://npu.in.ua/uploads/files/global/documents/statut_npu_vid_230916.pdf) (дата звернення: 07.04.2021).

5. Типові помилки, які виникають під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань. *Матеріали спільної робочої групи Міністерства юстиції України та Нотаріальної палати України*. 2017. URL: [http://npu.in.ua/uploads/files/user\\_2147483647/Docs/PUBLIC/Posibnyk\\_0512.pdf](http://npu.in.ua/uploads/files/user_2147483647/Docs/PUBLIC/Posibnyk_0512.pdf).

#### Krystyna Selivanova. Common mistakes of state registers during state registry of the rights to real property and their encumbrances

*The article is devoted to the analysis and generalization of widespread mistakes, which are admissible by state registrars of Ukraine (for example, notaries, state and private bailiffs) during the procedure of state registration of property rights on immovable property and their encumbrance, as well as the author researches other organizational, technical and technological drawbacks in their work. In this article the author makes the research by analyzing the conclusions of the Panel of the complaints' consideration against decisions, activity and inactivity of state registrars, subjects of the state registrations of the South-Eastern interregional department of the Ministry of Justice (Dnipro city) and systematization of some written recommendations of the Ministry of Justice and the Notary Chamber of Ukraine according to this issue. The author of the article additionally pays attentions to emphasize the restriction of the scientific base and the unified relevant information for further researching in this trend. The article gives the list of subjects, who take part in the raising the level of professional skills of the state registrars, notaries, state and private bailiffs, subjects of the state registration, which includes: the Ministry of Justice of Ukraine, the interregional departments of justice, the Notary Chamber of Ukraine and its regional branches and also the Institute of Law and Post-graduating education of the Ministry of Justice of Ukraine. The author makes an attempt to group the typical mistakes in the field of the state registration of property rights on immovable property and their encumbrance by means of their conventional dividing into such categories as: the procedure breaches in the order of state registration; some procedure violation of state registration while working with court decisions and other infringements of the valid legislation demands, which are indirectly connected with supporting of the state registration order. The article recommends to set up the periodical conducting of some practical symposiums and seminars with participation both the members of conforming interregional Panel of consideration of complaints in the field of the state registration and state registrars. There will be publications of the relevant generalization of the typical mistakes in the field of the state registration of property rights on immovable property and their encumbrance in the result of such measures.*

**Key words:** state registration of property rights, mistaken registration of immovable property, drawbacks in the work of state registrars and notaries, the raising of level of professional skills of state registrars, recommendations in the field of the state registration of immovable property, relevant mistakes during the state registration of property rights on immovable property and their encumbrance procedure.