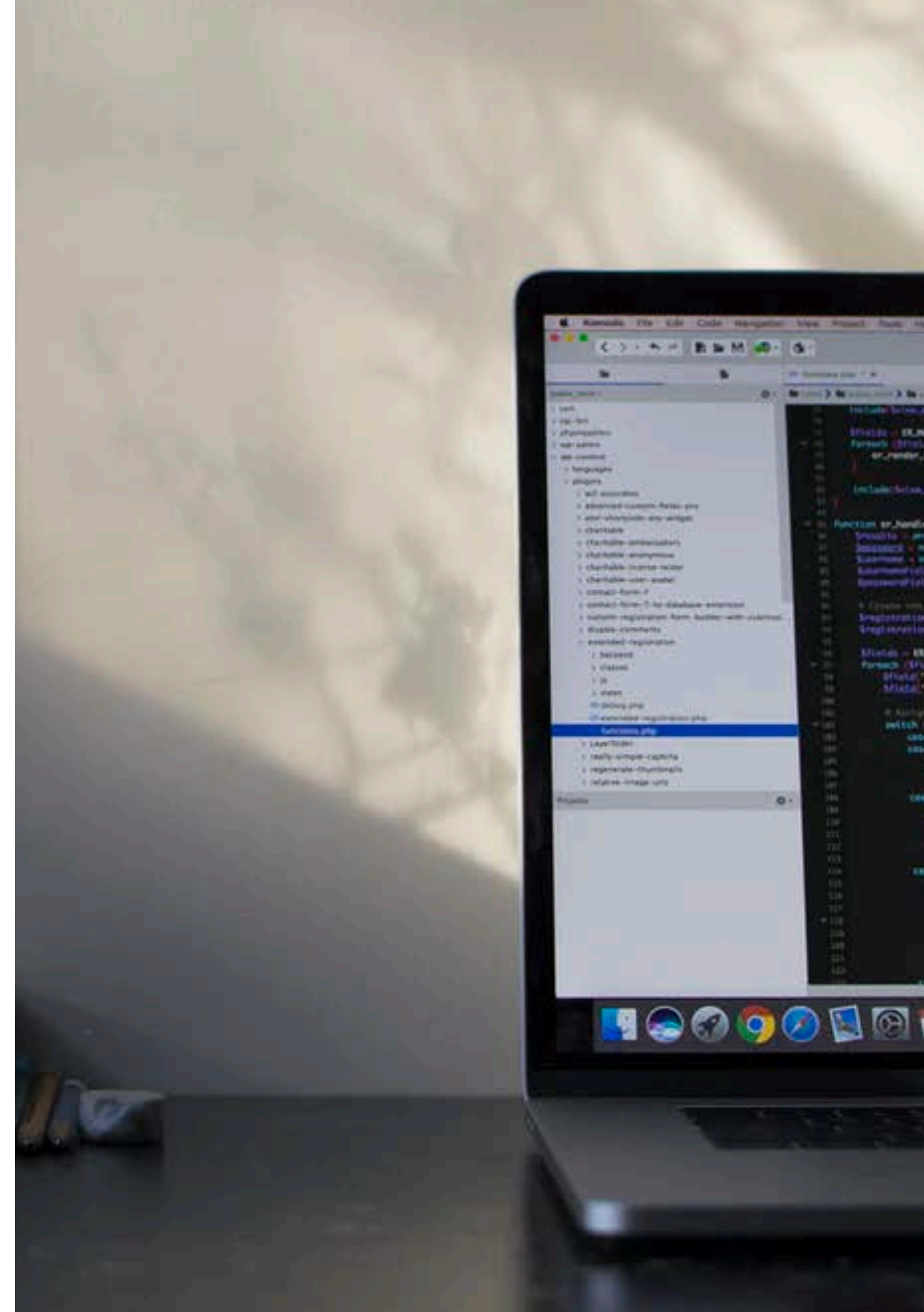


Roadmap for preventing registration raiding



Development methodology



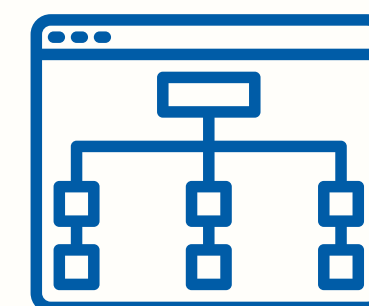
Collection of
information



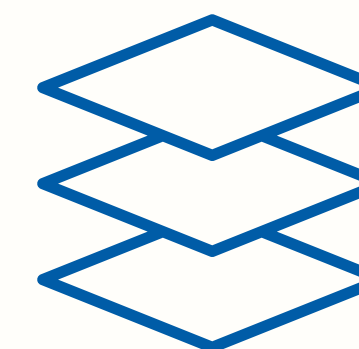
Formulation of
risks and their
ranking



Collection and analysis
of possible measures
to prevent raiding



Ranking of
initiatives



Formation of
projects

Cases 1 and 2. Illustration of the absence of restrictions on the rights of the registrar's role model in the software

6. Зважаючи на грубі порушення вимог законодавства у сфері державної реєстрації прав, допущені державним реєстратором Топольник О.М., вбачаються достатні підстави для анулювання її доступу до Державного реєстру прав.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні (#Мін'юстОфіційно)

1. Скаржниця зазначає, що вона є власницею квартири, право власності на яку було протиправно змінено державним реєстратором Топольник О.М.

2. З відомостей Державного реєстру прав встановлено, що на підставі оскаржуваного рішення державним реєстратором Топольник О.М. проведення виправлення до розділу № 313308201103, а саме змінено загальну площу квартири, адресу квартири. Так змінено адресу з Автономна Республіка Крим, м. Алушта, вул. Ювілейна, буд. 26, кв. 29 на Автономна Республіка Крим, м. Алушта, вул. Леніна, буд. 25, кв. 38. Крім того, оскаржуваним рішенням було та внесено зміни щодо права власності на квартиру, а саме змінено власника з Павелко О.В. на Коваленка Володимира Анатолійовича (далі – Коваленко В.А.).

3. Водночас з відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що оскаржуване рішення прийнято на підставі заяви про державну реєстрацію прав від 15.07.2020 № 40499943 (далі – Заява), поданої Збінською Анастасією Миколаївною щодо земельної ділянки з кадастровим номером 3521486200:53:000:0016, до якої додано відомості з Державного земельного кадастру від 15.07.2020 та рішення Пушківської сільської ради Голованівського району Кіровоградської області № 159-29/2020 від 02.07.2020.

4. Пунктами 1, 2 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачено, що державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, а також перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав (частина друга статті 24 Закону).

7. Колегією під час дослідження інформації, яка міститься в Державному реєстрі прав встановлено, що під час проведення державної реєстрації припинення права оренди та суборенди на земельну ділянку державними реєстраторами Черниченко Т.О. та Лозовською М.М. не було долучено документів, що підтверджують припинення таких прав, оскільки з відомостей Державного земельного кадастру вбачається, що права оренди та суборенди на момент проведення оскаржуваних реєстраційних дій діяли і не було припинені. При цьому додаткової угоди про дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки державним реєстраторам Черниченко Т.О., Лозовській М.М. надано не було, а тому подані документи не давали змоги встановити припинення таких прав на земельну ділянку, щодо якої прийняті оскаржувані рішення. Отже, державними реєстраторами Черниченко Т.О. та Лозовською М.М. не здійснено розгляд заяв та не витребувано відповідних документів, які могли б бути підставою для припинення прав на земельну ділянку.

8. Відповідно до підпункту «а», пункту 2 частини восьмої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України приймає мотивоване рішення, зокрема, про задоволення (повне чи часткове) скарги шляхом прийняття рішення про скасування рішення про державну реєстрацію прав.

Case 3. Lifting the ban on the basis of a non-existent court decision confirms the need to integrate the USR and the court register

15. Відповідно до відомостей ЄДР державним реєстратором Заболотним А.В. проведено реєстраційну дію № 1000749970039036943 «Внесення рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій», унаслідок якої було скасовано реєстраційну дію від 15.12.2020 № 1000749960037036943 «Заборона вчинення реєстраційних дій», проведену головним спеціалістом Міністерством юстиції України Золотаренко Тамарою Анатоліївною на підставі Ухвали від 06.10.2020 у справі № 761/2461/20, якою було накладено арешт на майнові та корпоративні права ТОВ «РИНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ПРОДУКЦІЇ «СТОЛИЧНИЙ» у частині, які належать скаржнику (у розмірі 54,25% статутного капіталу) та заборонено державним реєстраторам будь-яких органів (місцевого самоврядування, виконавчих комітетів, місцевих державних адміністрацій, акредитованих підприємств Міністерства юстиції України), а також нотаріусам та особам, уповноваженим на виконання функцій державних реєстраторів, які мають відповідні повноваження щодо внесення відомостей та/або змін до ЄДР проводити реєстраційні дії, що стосуються зміни керівника (директора) та підписантів Товариства.

16. Як вбачається з відомостей ЄДР, державним реєстратором Заболотним А.В. проведено оскаржувану реєстраційну дію на підставі Ухвали Голосіївського районного суду міста Києва від 16.12.2020 у справі № 752/52561/20 відомості про яку відсутні у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

17. Необхідно зазначити, що у відомостях, які містяться на офіційному веб – порталі судової влади України, відсутнє судове рішення про скасування Ухвали від 06.10.2020 у справі № 761/2461/20.

18. Пунктом 5 частини першої статті 28 Закону визначено, що підставою для відмови у державній реєстрації є випадок, коли подані документи суперечать вимогам Конституції та законів України.

Are institutions against raiding effective?



Court

cases go around in circles due to changes in the legal positions of the Grand Chamber of the Supreme Court



Police

investigators do not use registers



Board of the Ministry of Justice

lack of an effective recourse mechanism for the chains of re-registrations

Risks in the field of management of the Ministry of Justice (USR and SRIPR)

Identified risks related to:



possible commission of obviously illegal actions by the state registrar without the necessary list of documents, as well as alienation of assets against the will of the owner, which can be solved by introducing risk management subsystems for USR and SRIPR ;



possible registration actions on the basis of forged documents, which can be solved by implementing the Electronic Notary System, deepening the integration of USR and SRIPR with the court register, the introduction of a business process of verification of historical documents;



possible errors in the identification of a natural or legal person, as well as real estate, which can be solved by integration with other registers;



the impossibility of an effective appeal against the real estate re-registration «chain» after the first illegal registration, which can be resolved by temporarily, for the period of the institute of administrative appeal, expanding the powers of the Ministry of Justice.

Risks in the land sector

Identified risks associated with:



Possibility of registration on the basis of a forged agreement on termination of the agreement (in particular, signed by the former director of the legal entity), as well as the agreement on sale of the lease right;



The possibility of illegal registration in the SCC, based on the pilot project with the granting of surveying engineers the rights of cadastral registrars;



The risk of a disputed situation regarding land on the right of permanent use of farms after the death of the founder of the farm;



The possibility of registering the right of private ownership of the reserve land, which remained after the unbundling of the lands of the collective agricultural enterprise through several reorganizations.



Gaps in restrictions on the concentration of agricultural land;

Infographics. How to reduce the number of raider attacks?



2019



2020-2021

- elimination of accredited entities
- introduction of two-factor authorizations
- communication activities
- complaint handling by the Ministry of Justice



- gaps elimination
- creating fair economic incentives for registrars

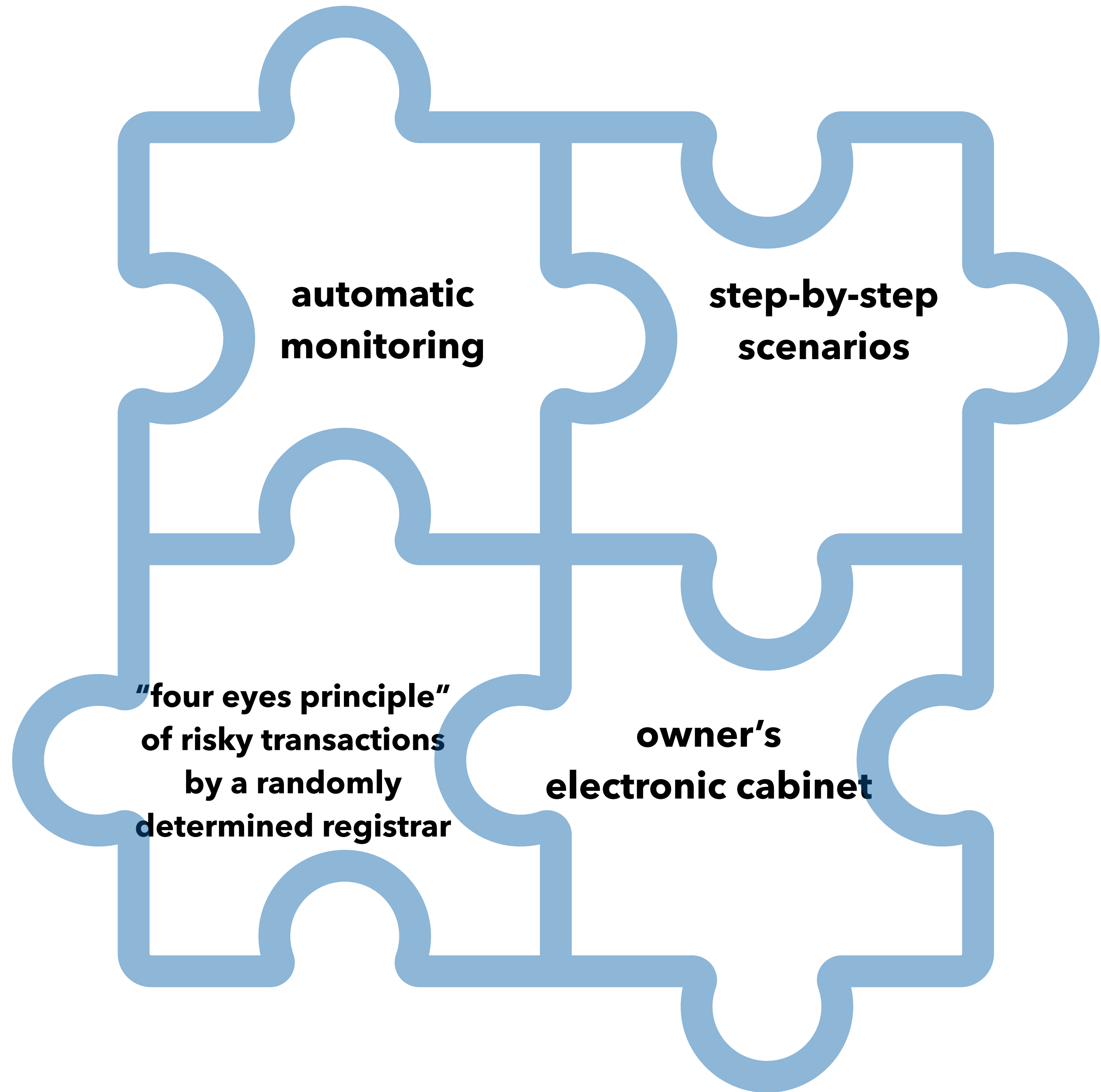


- introduction of e-notary
- an effective mechanism for appealing the re-registration chain



- introduction of an electronic risk management system

Risk management system



Automatic monitoring

Approaches to defining criteria:



Monitoring of the most significant registration actions and registration actions that are more often committed with violations



Monitoring of compliance with standardized scenarios (field "grounds for state registration", etc.).



Monitoring by comparison with other registers

"Step-by-step scenarios" and standardized lists



The role model of the rights of the state registrar in the software should be limited only by the list of actions allowed by law.



It is obligatory to add the necessary documents, searches, checks during any registration action. Without them, the completion of the action or the transition to the next step during registration should be technically impossible.



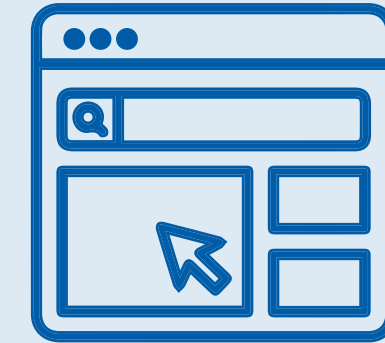
The list of documents and actions for each business process should be clearly defined, discussed and included as mandatory in the "step-by-step scenarios" of the software.

Personal account



Option 1

**Functions of communication,
receiving administrative
services**



Option 2

**Additionally – functions of real
estate alienation blocking and
confirmation (currently under
discussion)**

Effective appeal of the re-registration chain

The chain of re-registrations is a common scheme of professional raiding



*The Ministry of Justice cancels only the first illegal registration.



Debatable question:

should the Ministry of Justice be given more powers if the conditions for terminating the Board have not yet been met?



Alternatives:

separate court, limited court terms, specialization of judges.

Other initiatives to improve the regulation and software of the USR and SRIPR



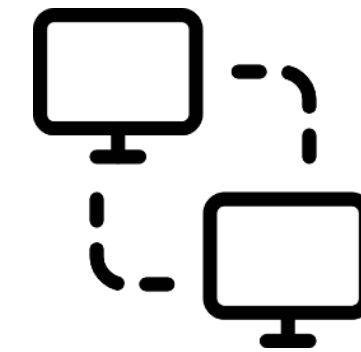
Electronic Notary System creation
(protection against registration of forged documents)



Development and implementation of a
business process of verification for
unregistered documents, dated before 2013



Special forms verification rules
harmonization



Missing integrations implementation:

- Access of registrars to registers that contain data on individuals, namely, the Unified State Demographic Register for identification by UREN, the integration of SRIPR with USR to ensure the possibility of identification of the head of the legal entity and its powers, the state register of acts of civil status;
- integration of the USR with the Unified Register of Court Decisions,
- Create an address register based on the USESCS,

Initiatives to improve the regulation and software of SLC



Assignment of the lease agreement to significant transactions



Introduce safeguards for illegal registration of land plots by surveying engineers



Expanding the effect of paragraph 21 of the Transitional Provisions of the Land Code on the transfer to communal ownership of collectively owned collective agricultural enterprise lands, which are in the process of termination or have been reorganized



Elimination of opportunities for legal circumvention of legislative restrictions on land plots concentration



Settlement of disputes concerning the farm land of permanent use right after the founder's death



Extension of the procedure for checking the concentration of more than 10 thousand hectares, to check of the concentration for of more than 100 hectares



Recovery of missing state land cadastre data due to their loss during land re-registration from 2013 to 2018



Implementation of automated verification of concentration limits.

Next steps

- 1 Implementation of elements of risk subsystems that do not require additional discussion (automatic monitoring, "step-by-step scenarios", personal account in part of messages and administrative services): systematization of business processes, design of validators, technical specifications
- 2 Advocacy of elements of risk subsystems that do not require additional discussion ("four eyes principle", owner's electronic cabinet in part of blocking and confirmation of registration actions)
- 3 Advocacy for changes to the legislation on registration of rights and legal entities (according to the specified list of initiatives).
- 4 Advocacy for changes in the legislation governing land relations (according to the specified list of initiatives).

Thank you for attention!

