

ПРОБЛЕМИ ПРОВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Хіміч С. П.,

здобувачка відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва АПрН України

Безумовно, наявність законодавчої бази є головним аспектом, який повинен забезпечити створення та надійне функціонування державної системи реєстрації прав на нерухоме майно. Законодавча база, яка регулює питання державної реєстрації прав на нерухоме майно, складається, передусім, із Цивільного (ст. 331) та Земельного (ст. 125) кодексів, законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», «Про нотаріат» (ст. 34), «Про іпотеку» (ст. 4), постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок ведення державного земельного кадастру», «Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних і фізичних осіб», «Положення про Єдиний державний реєстр для реєстрації заборон відчуження об'єктів нерухомого майна» та інших нормативно-правових актів.

Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень являє собою єдину державну інформаційну систему, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна.

Отже, можна вважати, що однією з головних проблем реєстрації прав на нерухоме майно в Україні є те, що на сьогодні фактично відсутня цілісна автоматизована система реєстрації прав на нерухоме майно.

Метою цієї статті є дослідження проблем щодо проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно за законодавством України.

Зазначимо, що окремі питання, які стосуються реєстрації об'єктів нерухомості, частково розглядалися у працях таких учених: І. В. Спасибо-Фатеевої, М. К. Галлянтича, О. В. Дзери, В. І. Дрішлюка, Г. І. Коваленка, Є. О. Мічуріна, І. В. Бандурки, Н. А. Саніахметової, Є. О. Харитоновна, С. О. Сліпченко та ін.

Реєстрація прав на різноманітні об'єкти нерухомого майна в Україні здійснюється різними органами і в різних базах даних. Так, скажімо, реєстрацію прав на земельні ділянки здійснюють органи з питань земельних ресурсів, реєстрацію прав власності на нерухоме майно, що розміщується на земельних ділянках, проводять бюро технічної інвентаризації (БТІ), реєстрацію заборон та арештів на відчуження об'єктів нерухомого майна, іпотеку нерухомого майна здійснюють нотаріуси.

На сьогодні згідно із чинним законодавством України державна реєстрація здійснюється в трьох напрямках:

- 1) нотаріусами України: державна реєстрація правочинів;
- 2) органами БТІ: державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна;

3) місцевими відділеннями центру державного земельного кадастру: державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: право власності на нерухоме майно; речові права на чуже нерухоме майно (право володіння; право користування (сервітут); право постійного користування земельною ділянкою; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право користування нерухомим майном строком більш як один рік).

Отже, розглянемо детальніше кожен із трьох напрямів.

По-перше, *нотаріуси* України приймають документи, які підтверджують право власності на об'єкти нерухомого майна (п. 62 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Мін'юсту України від 03.03.2004 р. № 20/5). По-друге, нотаріально засвідчують документи, які підлягають державній реєстрації (згідно з п. 5 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 671): договір купівлі-продажу, міни земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна; договір довічного утримання (стосовно нерухомого майна); договір дарування нерухомого майна; договір про передачу нерухомого майна під виплату ренти; договір управління нерухомим майном; договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх частини), укладений на строк не менше ніж один рік та ін.

Реєстрації підлягають лише правочини, хоча в базі даних Державного реєстру правочинів ми знаходимо і такі документи, які до правочинів не відносяться: свідоцтво про право на спадщину, свідоцтво про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів, а також деякі правочини, державна реєстрація яких не передбачена законом – договір щодо розподілу спадкового майна, договір стосовно розподілу спільного майна подружжя.

Відповідно до ст. 202 ЦК України «правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків». У ст. 11 ЦК України встановлено підстави виникнення цивільних прав та обов'язків: 1) договори та інші правочини; 2) інші юридичні факти. Дія особи щодо набуття цивільних прав за правочином має бути підкріплена підписом цієї особи, тобто правочин має бути підписано, чого ми не бачимо в офіційних свідоцтвах (про право на спадщину, про придбання нерухомого майна з прилюдних торгів). В даному випадку можна говорити про виникнення цивільних прав та обов'язків на підставі «інших юридичних фактів».

Державній реєстрації *органами технічної інвентаризації* підлягають документи, на підставі яких сьогодні проводиться реєстрація прав власності на об'єкти неру-

хомого майна (згідно з Додатком 1 до п. 2.1. Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого Наказом Мініюсту України від 28.01.2003 р. № 66/7387). Отже, державній реєстрації підлягають договори, за якими передбачається перехід права власності: купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, лізингу, іпотеки тощо.

Місцевими органами державної реєстрації прав – відділеннями центру державного земельного кадастру в реєстраційних (кадастрових) округах: міста Київ та Севастополь, місто обласного підпорядкування, район – реєструють документи, що посвідчують виникнення, перехід, припинення речових прав на нерухоме майно, обмеження цих прав (згідно зі ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 р. № 1952).

Щодо розглянутих вище елементів державної реєстрації прав на нерухоме майно можна констатувати, що в Україні на сьогодні не склалася єдина система реєстрації прав на нерухоме майно. Так, реєстрацію прав власності на землю, права користування землею і договорів оренди землі здійснюють відповідно до ЗК України сільські, селищні, міські Ради. Згідно із ч. 2 ст. 227 ЦК України договір купівлі-продажу жилого будинку підлягає реєстрації у виконавчому комітеті місцевої Ради, а відповідно до ст. 15 Закону України «Про товарну біржу» біржова угода вважається укладеною з моменту її реєстрації на біржі, що, в свою чергу, не виключає потім реєстрації, якщо це договір купівлі-продажу жилого будинку, у виконкомі. В органі нотаріату ми можемо дізнатися про наявність встановлених заборон на нерухоме майно. Із цього переліку очевидний безсистемний і фрагментарний характер існуючої реєстрації. Реєструються лише правовстановлюючі документи та певні техніко-економічні характеристики нерухомості. Не здійснюється перевірка реального правового статусу майна та врахування усіх прав щодо нього, а також встановлених обтяжень. Не існує накопичення єдиної інформаційної бази та взаємозв'язку між даними реєстраціями, відсутня взаємна координація. Найважливішим є те, що за змістом існуючі форми реєстрації не спрямовані на захист прав власників, користувачів, кредиторів в умовах конкурентних ринкових відносин. Створення єдиної уніфікованої системи державної реєстрації прав на нерухоме майно надасть змогу забезпечити: реєстрацію всіх прав на нерухоме майно; ефективний облік та прозорість, швидкість укладення угод з нерухомим майном; безпеку кредитів та розвиток інвестиційної діяльності; моніторинг ринку нерухомого майна; підтримку гарантій прав на нерухоме майно та встановлених щодо них обтяжень; підтримку оподаткування нерухомого майна і підвищення ефективності податкової політики.

Згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» державна реєстрація прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою виникнення, обмеження, переходу або припинення прав на нерухоме майно, яке супроводжується внесенням відповідного запису до Державного реєстру прав на нерухоме майно, який являє собою інформаційну систему

відомостей про права, об'єкти та суб'єкти прав на нерухоме майно і, головне, що держава гарантує достовірність зареєстрованих прав.

Державній реєстрації підлягають: право власності, обмежені речові права (сервітути, емфітевзис, суперфіцій, узуфрукт, право користування строком більше трьох років, довічне управління майном, іпотека та інші речові права, віднесені законом до таких), за винятком прав на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Обмежені речові права реєструються після реєстрації права власності на це майно. Не підлягають обов'язковій державній реєстрації право власності, обмежені речові права на нерухоме майно, що перебуває у державній та комунальній власності. Право власності, обмежені речові права на нерухоме майно, що перебуває у державній та комунальній власності, можуть бути зареєстровані за рішенням органу, уповноваженого управляти цим майном. Права, які підлягають обов'язковій державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації. Права на нерухоме майно, які не підлягають обов'язковій державній реєстрації, виникають з моменту укладення договору, якщо інше не передбачено договором або законом, проте зареєстровані права мають пріоритет над незареєстрованими. З метою забезпечення повноти реєстрації, уникнення укладання правочинів щодо майна, яке не може бути предметом правочину, а також надання можливості сторонам оцінити свої комерційні ризики при укладанні відповідних правочинів запроваджено обов'язкову державну реєстрацію обмежень, наслідком яких є заборони щодо розпорядження нерухомим майном шляхом його відчуження, а саме: ухвали суду про забезпечення позову; рішення суду про звернення стягнення на нерухоме майно; рішення суду про оголошення банкрутом; постанови органів попереднього слідства про накладення арешту на нерухоме майно; вироки суду, в яких передбачена конфіскація нерухомого майна; накладення заборони відчуження нерухомого майна посадовою особою виконавчого комітету сільської, селищної, міської ради у населених пунктах, де немає нотаріусів.

Невід'ємною частиною Державного реєстру прав на нерухоме майно є база даних реєстрації заяв та запитів і реєстраційна справа, в якій, зокрема, зберігаються копії правовстановлюючих документів. У разі виявлення невідповідності запису в Державному реєстрі прав на нерухоме майно правовстановлюючому документу пріоритету немає. Дуже важливим принципом побудови системи реєстрації прав на нерухоме майно є доступність, прозорість і гласність відомостей, які містяться в Державному реєстрі. Тобто кожний зможе отримати витяг з реєстру з вищевказаною інформацією. Джерелами інформації для функціонування Державного реєстру прав на нерухоме майно є дані державного земельного та містовуdivного кадастрів, Державного картографо-геодезичного фонду України та інші офіційні джерела інформації.

Тому пропонуємо створити окрему приватну організацію, яка буде об'єднувати в собі всі установи, що на сьогодні виконують функції щодо реєстрації нерухомого майна. Адже організаціями та установами, які причетні до тих чи інших аспектів сучасної недоскона-

лої реєстраційної діяльності, є місцеві ради та їх виконавчі комітети, місцеві земельпорядні органи Держкомзему України, обласні, міжміські, міські і районні БТІ, представництва і регіональні відділення Фонду державного майна України, нотаріальні органи. Аналіз процесу реєстрації свідчить, що механічне перетворення їх на державну систему реєстрації прав, навіть за умов серйозного реформування, неможливе.

Так, земельпорядні органи на місцях являються елементами єдиної системи державних органів земельних ресурсів, завданнями якої є реалізація державної політики з проведення земельної реформи, контроль за використанням і охороною земель, землеустрій, ведення державного земельного кадастру тощо.

Бюро технічної інвентаризації є госпрозрахунковими комунальними підприємствами (а деякі з них, за повідомленням Держбуду, належать до колективної форми власності), створеними для технічної інвентаризації та обліку житлових та нежитлових будинків і споруд у населених пунктах. До сфери діяльності БТІ не входять питання обліку земель сільських населених пунктів, у тому числі сільськогосподарських земель. Як земельпорядні органи, так і БТІ не мають кадрів, які відповідали б вимогам, передбаченим розробленими документами. Їх підготовка потребуватиме значних витрат коштів незалежно від того, який буде обрано варіант інституційної бази. Так, при створенні комп'ютеризованого державного реєстру прав на нерухоме майно дуже важливого значення набувають питання створення спеціальних програмних засобів, які забезпечуватимуть захист та безпеку інформації.

Досвід країн з розвинутими ринковими відносинами свідчить, що цілісна, стабільна та постійно діюча автоматизована система реєстрації прав на нерухоме майно є одним з головних елементів механізму регулювання майнових правовідносин. Так, у Європі існує таке поняття як «середньоевропейський тип» обліку нерухомості, яке поширене в Німеччині, Угорщині, Польщі, Швейцарії, подібна система існує також в Нідерландах, скандинавських країнах, Іспанії, Греції та Туреччині [5]. Для «середньоевропейського типу» характерний, перш за все, «принцип головної книги», тобто важливі для речового права записи, зібрані у короткій формі в головній книзі, документи – в «зібранні документів». Перевага цього принципу, безумовно, не залежить від будь-яких додаткових умов чи обмежень. Однак слід зазначити, що така високорозвинута система як середньоевропейська система поземельної книги, може функціонувати лише у тісному контакті з організаційними, методико-правовими та матеріально-правовими засобами безпеки. Однобічне виділення будь-якого одного принципу (наприклад, принципу публічної довіри) без достатніх формальних підстав для реєстрації може призвести до фатальних наслідків.

Що стосується порядку реєстрації, то він не складний. Державна реєстрація прав на нерухоме майно проводиться на підставі заяви правоволодільця, сторін (сторони) договору, за яким виникло право, або, належним чином, уповноважених ним осіб, документа про сплату державного мита та правовстановлюючого документа. Державна реєстрація прав на нерухоме майно

проводиться в 10-денний термін, а державна реєстрація прав на нерухоме майно, які не підлягають обов'язковій державній реєстрації, або правовстановлюючі документи, що не підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, – в 20-денний термін. Державна реєстрація обмежень проводиться протягом одного року. Після розгляду всіх документів реєстратор виносить рішення про державну реєстрацію, про відмову або призупинення державної реєстрації прав на нерухоме майно, яке скріплюється печаткою та підписом. Відмова в державній реєстрації можлива лише в разі коли: заявлене право не є таким, що підлягає реєстрації відповідно до Закону про державну реєстрацію; нерухоме майно або більша його частина знаходиться в іншому реєстраційному окрузі; із заявою про реєстрацію прав на нерухоме майно звернулася особа, яка не може бути заявником відповідно до Закону про державну реєстрацію; подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом та іншими актами законодавства; заявлене право вже зареєстровано.

Про відмову в державній реєстрації реєстратор повідомляє заявника письмово. Для відшкодування збитків, завданих з вини органу, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, створюється компенсаційний фонд, положення про який затверджується Кабінетом Міністрів України. Компенсаційний фонд формується за рахунок відрахувань трьох відсотків коштів суми реєстраційного збору за державну реєстрацію обтяжень та надання інформації щодо зареєстрованих прав і встановлених щодо них обтяжень. Кошти Компенсаційного фонду зараховуються на спеціальний окремий рахунок Агентства з реєстрації прав на нерухоме майно і витрачаються виключно на відшкодування збитків, завданих з вини органу, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно. Права на нерухоме майно будуть підлягати державній реєстрації в державному реєстрі через два роки з дня офіційного опублікування, за ці два роки пропонується створити систему державної реєстрації прав на нерухоме майно. При цьому права, які виникли до створення державної системи реєстрації прав на нерухоме майно, визнаються державою і тому не передбачається повальної реєстрації всіх існуючих на момент створення системи прав.

Виходячи з вищевикладеного, можна дійти висновку, що системний підхід до зазначеного процесу відсутній, наявна розрізненість автоматизованих баз даних, що адмініструються різними суб'єктами.

Зрозуміло, що реєстратори прав повинні бути висококваліфікованими юристами, а сама реєстрація – здійснюватися в одній автоматизованій базі даних.

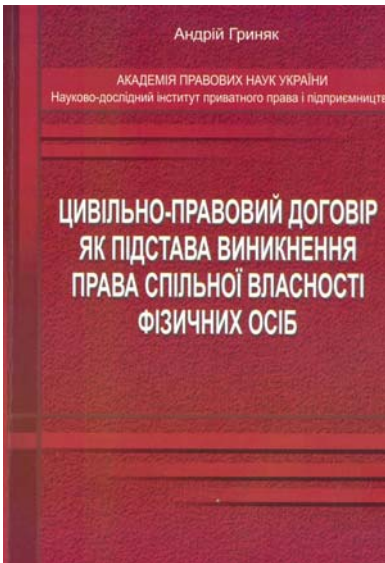
Таким чином, відповідно до проведеного нами дослідження можна зробити такий висновок. Враховуючи, що реалізація державної правової політики покладається на Міністерство юстиції України і під його егідою вже створено 15 Єдиних та Державних реєстрів інформаційної мережі Міністерства юстиції України, які містять більшість основних компонентів так і не створеного Державного реєстру прав, вважаємо, що найшвидше і найрезультативніше впровадження єдиної системи реєстрації речових прав в Україні можливе

шляхом покладення на законодавчому рівні на Міністерство юстиції України повноважень щодо державної реєстрації прав та створення єдиної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Цивільний кодекс України*: Науково-практичний коментар: У 2-х ч. / За ред. Я. М. Шевченко. – К.: Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2004. – Ч. 1. – 692 с.
 2. *Земельний кодекс України*: Науково-практичний коментар / За заг. ред. В. І. Семчика. – К.: «Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. – С. 456.
 3. *Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»* від 01. 07. 2004 р. № 1952-IV.

4. *Спасибо-Фатеева І. В.* Цивільне право України: У 2-х т. / За ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатеевої, В. Л. Яроцького. – К., 2004. – Т. 1. – С. 324–332.
 5. *Перспективи вдосконалення законодавства України та європейська практика в питаннях*: Матеріали семінару. – К., 1999. – 22–24 лютого.
 6. *Сліпченко С. О., Мічурін Є. О., Соболев О. В.* Житлове право України: науково-практичний посібник. – Х., 2003. – С. 89–105.
 7. *Кулінич П.* Правові аспекти становлення державної реєстрації прав на нерухомість в Україні // *Юридична газета*. – 2006, 31 травня. – № 10.
 8. *Проблеми реєстрації прав на нерухоме майно в Україні* // *Науково-практичний журнал Української нотаріальної палати «Нотаріат для вас»*. – 2007, липень-серпень. – № 7–8.
 9. *Яковлев О.* Реєстрація речових прав на нерухоме майно: що? де? коли? // *Юридична газета*. – 2004, 28 вересня. – № 18.

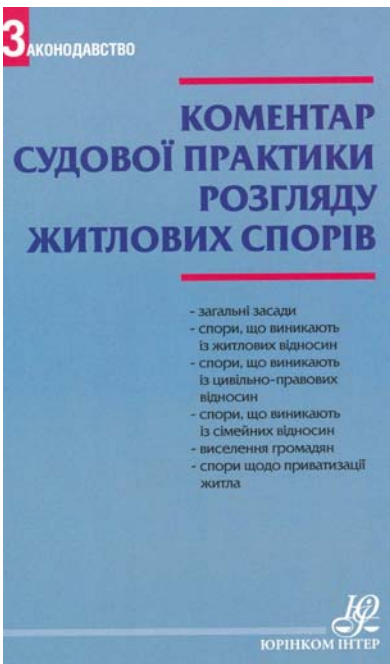


Гриняк Андрій Богданович

Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права спільної власності фізичних осіб / Монографія. – Тернопіль, Підручники і посібники. – 2008. – 176 с.

У монографії на основі норм чинного законодавства здійснено теоретичне дослідження правового регулювання договірних відносин, пов'язаних із набуттям фізичними особами права спільної власності на майно, з'ясовано сутність права спільної власності в контексті сучасного цивільного та сімейного законодавства, досліджено підстави її виникнення. Проведено дослідження місця та ролі цивільно-правового договору серед підстав виникнення права спільної власності, аналізуються умови дійсності договорів за участю у них фізичних осіб. Розгляд питань теорії тісно поєднаний з аналізом практики судів України, що надає цій роботі практичного значення.

У книзі викладені пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства та практики його застосування із зазначеної тематики. Видання розраховане на науковців, аспірантів, студентів юридичних вузів та всіх тих, хто цікавиться актуальними питаннями цивільного та сімейного права України.



Коментар судової практики розгляду житлових спорів / За ред. М. К. Галлянтича; упорядники: М. К. Галлянтич, А. І. Дрішлюк, Л. Г. Лічман, В. М. Махінчук. – 2-е вид., перероб. і допов. – К. Юрінком Інтер. – 2008. – 416 с.

У другому виданні Коментаря на основі практичної правозастосовчої діяльності, що складається у житловій сфері, викладаються систематизовані правові позиції щодо застосування окремих норм житлового законодавства. Подається порівняльний аналіз сучасних правових норм і норм житлового законодавства, що були прийняті у різний час. Виходячи із сутності правових норм, наводяться шляхи їх практичного застосування з урахуванням постанов вищих судових інстанцій, рішень по конкретних справах судів усіх рівнів. Узагальнено значний досвід застосування зазначених норм. Видання доповнено судовими справами за 2006–2007 роки.

Розраховане на широке коло спеціалістів у сфері житлового права: науковців, адвокатів, нотаріусів, інших практикуючих юристів та інших громадян, які цікавляться практикою застосування житлового законодавства в Україні.