УДК 347.22.02

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

THE CURRENT ISSUES OF STATE REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS ON REAL ESTATE IN UKRAINE

Циверенко Г.П.,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри права
Дніпропетровського університету імені Альфреда Нобеля
Якутіна К.Р.,
магістрант
Дніпропетровського університету імені Альфреда Нобеля

У статті визначено поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та правовий порядок проведення державної реєстрації згідно з вимогами діючого законодавства України.

Ключові слова: нерухоме майно, речові права на нерухоме майно, Державна реєстраційна служба України, нотаріат України, правочини з нерухомим майном.

В статье дано определение понятия государственной регистрации прав на недвижимое имущество и правовой порядок проведения государственной регистрации согласно требованиям действующего законодательства Украины.

Ключевые слова: недвижимое имущество, вещные права на недвижимое имущество, Государственная регистрационная служба Украины, нотариат Украины, сделки с недвижимостью.

Article shows the concept of state registration of rights to real estate and legal order of the state registration in accordance with the requirements of current legislation of Ukraine.

Key words: real estate, real rights to immovable property, the State Registration Service of Ukraine, Ukraine notaries, real estate transactions.

Постановка проблеми. Одним із найважливіших чинників набуття права власності та інших речових прав на нерухоме майно суб'єктами ринку нерухомості України є реєстрація цих прав відповідними державними органами. Державна реєстрація покликана забезпечити охорону та захист прав та законних інтересів власників, користувачів нерухомого майна шляхом створення додаткових гарантій для них. Державна реєстрація прав зводить до мінімуму можливість недобросовісних осіб реєструвати на себе права, які їм не належать, а тому створює перешкоди для проведення незаконних операцій з нерухомістю.

Лише зареєстровані права мають юридичну силу перед іншими (третіми) особами, а зареєструвати за собою права на нерухомість може лише особа, якій вони належать згідно з дійсними документами, які відповідають вимогам законодавства.

З січня 2013 року набули законної сили нормативні акти, що регулюють відносини на ринку нерухомості України. Серед інших, найбільш значні зміни відбулися в системі державної реєстрації прав на нерухоме майно. З огляду на те, що значна частина населення України безпосередньо пов'язана з ринком нерухомості – будь то спеціалісти, які здійснюють професійну діяльність на ринку, або звичайні громадяни, що здійснюють разові операції з нерухомим майном.

Стан дослідження. Зазначимо, що окремі питання, які стосуються об'єктів нерухомості, частково розглядалися у працях таких вчених: І. В. Спасибо-Фатєєвої, М. К. Галянтича, О. В. Дзери, В. І. Дрішлюка, Г. І. Коваленка, Є. О. Мічуріна, І. В. Бандурки, Н. А. Саніахметової, Є. О. Харитонова, С. О. Сліпченко та інших.

Викладення основного матеріалу. Ринок нерухомого майна є основою функціонування економіки будь-якої держави. Одним із основних завдань держави у сфері економічної політики є оптимізація обігу нерухомого майна. Найголовніше місце тут займає правове регулювання відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Одним із питань, яке на сьогоднішній день потребує нагального вирішення, є запровадження єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що забезпечить належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно [9]. Поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно визначено ч. 1 п. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) [5].

Відповідно до ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно: право власності; право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіций); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном та ін. речові права згідно до закону. Обтяження речових прав на нерухоме майно: податкова застава, предметом якої є нерухоме майно; інші обтяження [5].

Під нерухомим майном речові права на яке підлягають державній реєстрації розуміються: земельні ділянки; підприємство як єдиний майновий комплекс;житловий будинок; будівля, споруда або їх окремі частини; квартира; житлове та нежитлове приміщення. Державна реєстрація прав є обов'язковою,

оскільки відповідно до ст.ст. 331-334 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [2] та ст. 5 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до закону, виникають з моменту такої реєстрації [5]. Виключенням є право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами. Відповідно до ст. 794 ЦК України в редакції від 01.01.2013р. таке право підлягає державній реєстрації, якщо договір найму або оренди за яким воно виникає укладається на строк не менш як три роки [2].

З 1 січня 2013 року процедура державної реєстрації прав здійснюється за новими правилами. Реєстрація прав проводиться державними реєстраторами прав на нерухоме майно відповідних реєстраційних служб (далі – державний реєстратор прав), а також нотаріусами, як спеціальними суб'єктами, на яких покладаються функції державного реєстратора прав (далі – нотаріус). Нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва має доступ та користується Державним реєстром прав. Нотаріус є спеціальним суб'єктом, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», і який має печатку такого реєстратора[12].

Процедура державної реєстрації прав згідно ст. 15 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»здійснюється наступним чином:

- подання документів для державної реєстрації прав заявником і отримання картки прийому заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (далі – заява про державну реєстрацію);

- проведення державної реєстрації прав (за відсутності підстав для відмови у її проведенні або зупиненні, чи зупиненні розгляду відповідної заяви);

- отримання документів про державну реєстрацію прав заявником [5].

Законом передбачено проведення державної реєстрації прав з видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно (випадки видачі відповідного свідоцтва); проведення державної реєстрації прав на підставі рішень органів влади, зокрема на підставі рішення суду, органів прокуратури, податкових органів, органів місцевого самоврядування; проведення державної реєстрації прав, які виникли до 1 січня 2013 року та не були зареєстровані відповідно до законодавства, яке діяло на час їх виникнення. Відповідно до частини дев'ятої статті 15 зазначеного Закону, державна реєстрація прав, їхніх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії (надання відмови щодо неї) проводиться одночасно з вчиненням такої дії. Варто зазначити, що чинне законодавство не містить визначення нотаріальних дій, однак аналіз Закону України «Про нотаріат» (далі – ЗУ «Про нотаріат») дозволяє встановити, що такими діями є посвідчення прав та фактів, які мають юридичне значення, а також інші дії, спрямовані на надання ним юридичної вірогідності, що вчиняються нотаріусами, які працюють у державних нотаріальних конторах, державних нотаріальних архівах (державні нотаріуси), а також у випадках, передбачених законодавством, іншими уповноваженими посадовими особами [16].

Відповідно до ч. 1 п. 7 ст.3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», право власності та інші речові права на нерухоме майно реєструються в реєстраційній службі за місцезнаходженням такого майна [5]. Обтяження речових прав на нерухоме майно реєструються в будь-якій реєстраційній службі.

У випадку державної реєстрації права власності на новостворену земельну ділянку особа, після державної реєстрації земельної ділянки в органах земельних ресурсів може подати документи до реєстраційної служби для проведенням державної реєстрації права власності самостійно або через державного кадастрового реєстратора, який проводив реєстрацію такої земельної ділянки. При поданні документів для проведення державної реєстрації права власності через державного кадастрового реєстратора, документи за результатом такої реєстрації отримувати у відповідного державного кадастрового реєстратора згідно з п. 5 ч. 1 ст. 16 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [5].

Державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється нотаріусами у наступних випадках:

- проведення державної реєстрації права власності перед вчиненням певної нотаріальної дії, у разі якщо реєстрацію такого права власності було проведено відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, тобто до 1 січня 2013 року;

- проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва.

Державна реєстрація права власності у першому випадку проводиться нотаріусом виключно у період встановлення нової системи державної реєстрації прав. В подальшому, за наявності відомостей про право власності на нерухоме майно в Державному реєстрі прав, нотаріусом проводиться державна реєстрація прав виключно у результаті вчинення нотаріальної дії [12].

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав, видається: фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна; членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески; юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками); фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується); фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна; у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів; фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки; в інших випадках, встановлених законом. Свідоцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором прав і засвідчується печаткою[14].

Для проведення державної реєстрації прав особа обов'язково подає:

- заяву встановленої форми;

- копію документа, що посвідчує особу заявника (паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його заміняє);

- копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків (ідентифікаційний код) (крім випадків, коли особа через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку, офіційно повідомила про це відповідні органи державної влади та має відмітку в паспорті громадянина України);

- документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав (квитанція);

- документ про сплату державного мита (квитанція) (крім випадків, коли особа звільнена від сплати державного мита);

- документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності на нерухоме майно (договір купівлі-продажу, дарування, рішення суду, свідоцтво тощо) [8].

У результаті прийняття заяви про державну реєстрацію заявнику видається картка прийому відповідної заяви про державну реєстрацію, що містить відомості про дату і час подачі заяви, її реєстраційний номер, а також перелік документів, які подавалися заявником. У ході розгляду заяви про державну реєстрацію державний реєстратор, нотаріус встановлює наявність обставин, що перешкоджають проведенню державної реєстрації прав, за наявності яких приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію, рішення про зупинення державної реєстрації прав або рішення про відмову в проведенні реєстрації прав про що обов'язково повідомляє заявника в письмовій формі. Якщо ж реєстрацію буде проведено, то заявник зможе отримати необхідні документи у встановлений законом строк в місці, куди вони подавалися для проведення державної реєстрації або отримати поштою.

Підставами для відмови в прийнятті заяви про державну реєстрацію є : відсутність документа, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав; відсутність документа про сплату державного мита. Відсутність інших документів не є підставою для не прийняття заяви про державну реєстрацію до розгляду.

Відповідно до ст. 22 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», підставою для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію є неподання заявником всіх документів, необхідних для її проведення (за таких умов державний реєстратор приймає відповідне рішення, надсилає його заявникові і надає п'ятиденний строк для подачі необхідних документів) [5].

Згідно із ст. 23 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»єдиною підставою для зупинення державної реєстрації є рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією таких прав. Державний реєстратор у день отримання рішення суду про заборону вчинення дій, пов'язаних з державною реєстрацією прав, приймає рішення про зупинення державної реєстрації прав, про що письмово повідомляє заявника не пізніше наступного дня після прийняття ним відповідного рішення [5].

У державній реєстрації прав може бути відмовлено у разі, якщо: заявлене право, обтяження не підлягає державній реєстрації відповідно до ст. 24 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; об'єкт нерухомого майна, розміщений на території іншого органу державної реєстрації прав; із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень звернулася неналежна особа; подані документи не відповідають вимогам, встановленим ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», або не дають змоги встановити відповідність заявлених прав документам, що їх посвідчують; заяву про державну реєстрацію прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна, подано після державної реєстрації обтяжень, встановлених щодо цього майна, крім випадків, встановлених ч. 9 ст.15 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; заяву про державну реєстрацію обтяжень речових прав на нерухоме майно щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем; заяву про державну реєстрацію речових прав, похідних від права власності, подано за відсутності державної реєстрації права власності, крім випадків, установлених ч. 9 ст. 15 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; під час подання заяви про державну реєстрацію права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, житловий будинок, будівлю, споруду (їх окремі частини), що виникло на підставі документа, за яким правонабувач набуває також право власності на земельну ділянку, не подано заяву про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку; після завершення п'ятиденного строку з дня отримання заявником письмового повідомлення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав не усунено обставин, що були підставою для прийняття такого рішення; заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подано не до нотаріуса, який вчинив таку дію; заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка не є державним кадастровим реєстратором або державним виконавцем; заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене право та обтяження такого права вже зареєстровано у Державному реєстрі прав. Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», заборонена [5].

Загальний строк проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав складає 14 робочих днів. Якщо під час розгляду заяви про проведення державної реєстрації права власності чи іншого речового права було подано заяву про проведення державної реєстрації обтяження речових прав на те саме майно, така заява розглядається у строк, що не перевищує 10 робочих днів. Державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно, іпотеки проводиться в день надходження відповідної заяви. Державна реєстрація прав, які виникають у результаті вчинення нотаріальної дії проводиться нотаріусом одночасно з вчиненням такої дій.

Згідно із ст.28 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», інформація з Державного реєстру прав обтяжень надається реєстраційними службами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна надається у формі витягу, інформаційної довідки та виписки. Витяг з Державного реєстру прав на підставі заяви мають право отримувати: власник неру-

хомого майна або уповноважена ним особа; особа, яка має речове право на чуже нерухоме майно, або уповноважена нею особа; спадкоємець (правонаступник – для юридичної особи) або уповноважена ним особа. Витяг з Державного реєстру прав про державну реєстрацію іпотеки, обтяження на підставі заяви мають право отримувати будь-які фізичні та юридичні особи. Інформаційну довідку з Державного реєстру прав на підставі письмового запиту мають право отримувати суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом. Орган державної реєстрації прав зобов'язаний за заявою власника або правоволодільця надавати йому інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно, що йому належить. Надання витягу з Державного реєстру прав нотаріусом здійснюється виключно в результаті проведення державної реєстрації прав під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва [5].

Підсумовуючи викладене, відмітимо, що дії по державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є найбільш важливим чинником правового регулювання набуття, подальшої реалізації права власності, та інших речових прав на нерухоме майно, засобом захисту прав суб'єктів речових прав на нерухомість.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України. Верховна Рада України; Конституція, Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254-80.

2. Цивільний кодекс України.Верховна Рада України; Кодекс України, Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15.

3. Земельний кодекс України.Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14.

4. Про нотаріат/Верховна Рада України : Закон від 02.09.1993 № 3425-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3425-12.

5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень/Верховна Рада України : Закон від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1952-15.

6. Деякі питання належного функціонування системи органів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно / Кабінет міністрів України : Розпорядження від 4 лютого 2013 р. № 47-р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd.

7. Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України Мін'юст України : Наказ, Порядок від 22.02.2012 № 296/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12.

8. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно Кабінет Міністрів України : Постанова, Порядок від 22.06.2011 № 703 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/703-2011-%D0%BF/paran106#n106.

9. Борисова Т. Нотаріус як спеціальний суб'єкт на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.yurradnik.com.ua/stride/men/?&art=2064.

10. Голобородько В. Нотаріус як спеціальний суб'єкт реєстрації речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.yurradnik.com.ua/stride/men/?&art=2065.

11. Дяків В. Практичні поради нотаріусам щодо робот и державним реєстром речових прав / В. Дяків, В. Марченко [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.yurradnik.com.ua/stride/men/?&art=2066.

12. Євтушенко І. Реєстрація речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minjust.gov.ua37.

13. Завальна І. І. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно: проблеми та перспективи розвитку / І. І. Завальна, О. І. Косенко [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minjust.gov.ua.

14. Литвин В. Стисло про головне у сфері державної реєстрації прав та їхніх обтяжень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minjust.gov.ua37.

15. Сіра В. О. Зміни в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minjust.gov.ua.

16. Спєсівцев Д. Деякі питання виконання нотаріусами функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minjust.gov.ua37.

17. Хіміч С. П. Проблеми проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно за законодавством України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://ndippp.gov.ua.