

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:

1. Корчагина Н. Создание служебных произведений / Н. Корчагина // Корпоративный юрист. – 2006. – № 9. – С. 30–33.
2. Погуляев В. В. Правовой статус служебных объектов интеллектуальной собственности / В. В. Погуляев // Право и экономика. – 2005. – № 1. – С. 31–33.
3. Шевердина Н. А. Как озадачить гениального сотрудника / Н. А. Шевердина // Учет, налоги, право. – 2004. – № 26. – С. 35.
4. Международные стандарты финансовой отчетности. – М.: АСКЕРИ, 2009. – 1100 с.
5. Палий В. Ф. Комментарий к ПБУ 17/02 «Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы» / В. Ф. Палий // Бухгалтерский учет. – 2003. – № 6. – С. 23–25.
6. Шиткина И. С. Договор предоставления персонала: что это такое? / И. С. Шиткина // Хозяйство и право. – 2004. – № 1. – С. 98–110.

УДК 347.254

**ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ
ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЖИТЛО**

THE PROBLEMS OF STATE REGISTRATION THE PROPERTY OF ACCOMODATION

Івашова І.П.,

*асистент кафедри цивільно-правових дисциплін та банківського права
ДВНЗ «Українська академія банківської справи
Національного банку України»*

Стаття присвячена проблемам правового регулювання державної реєстрації речових прав на житло. Проаналізовано нормативно-правові акти, які регулюють державну реєстрацію речових прав на житло та цивільні засади права власності на житло, виявлено проблеми практичного застосування державної реєстрації права власності на житло та запропоновано шляхи їх усунення.

Ключові слова: право власності на житло, державна реєстрація речових прав на житло, момент виникнення права власності на житло.

Статья посвящена проблемам правового регулирования государственной регистрации вещных прав на жильё. Проанализированы нормативно-правовые акты, которые регулируют государственную регистрацию вещных прав на жильё и гражданско-правовые основы права собственности на жильё, выявлены проблемы практического применения государственной регистрации права собственности на жильё и предложены способы их устранения.

Ключевые слова: право собственности на жильё, государственная регистрация вещных прав на жильё, момент возникновения права собственности на жильё.

The article is devoted to the problems of regulation the state registration of the property rights on accommodation. The problems of state registration of property rights on accommodation have been determined and some solutions have been suggested.

Key words: the property rights on accommodation, state registration the property rights on accommodation, the moment of uprising the property rights on accommodation.

Постановка проблеми. З 1 січня 2013 року вступили в дію положення нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. (далі – Закон) [1]. На виконання вищезазначеного Закону постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703 затверджено Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень [2]. Державну реєстрацію проводять державні реєстратори прав на нерухоме майно в складі Державної реєстраційної служби, що підпорядкована Міністерству юстиції та нотаріуси. Станом на сьогодні в Україні утворено 583 органи державної реєстрації прав, в яких працює 2646 державних реєстраторів [3]. Хоча організаційно державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно ніби то налагоджено, залишаються неврегульованими багато питань, які вимагають нагального осмислення та приведення у відповідність до діючого законодавства. Так як житло складає значний відсоток об'єктів нерухомого майна, права на яке підлягає державній реєстрації, то в даній статті аналізуються особливості державної реєстрації речових прав саме на житло.

Стан дослідження. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно досліджували такі вчені, як А. Ю. Бабаскін, І. В. Бандурка О. О. Бойко, В. І. Борисова, В. В. Вітрянський, О. В. Дзера, І. В. Спасибо-Фатєєва, О. В. Воронова, Є. О. Суханов, Є. О. Мічурін та інші. **Метою** цієї статті є дослідження проблем щодо проведення державної реєстрації речових прав на житло за законодавством України.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до Закону державній реєстрації підлягають наступні речові права

на житло: реєстрація права власності на новозбудований житловий будинок; реєстрація права власності на житло набуто на підставі цивільно-правових договорів, приватизації, виплати останнього пайового внеску до житлово-будівельного кооперативу, спадкування тощо. До обтяжень, які підлягають державній реєстрації, відноситься іпотека та податкова застава. Отже, державну реєстрацію набуття права власності на новозбудований (реконструйований) житловий будинок, а також набуття права власності на житло членами житлово-будівельних кооперативів, які повністю внесли свої пайові внески, здійснюють державні реєстратори – так звана «первинна реєстрація», а перехід права власності за цивільно-правовими договорами, спадкуванням – «вторинна реєстрація», здійснюють державні реєстратори та нотаріуси, які наділені функціями державного реєстратора. До вступу в дію нової редакції даного Закону перехід права власності на житло за цивільно-правовими договорами здійснювали нотаріуси і реєстрували відповідний договір у Державному реєстрі правочинів, відповідно до ст. 210 ЦК [4] та Постанови КМУ від 26.04.2004 р. № 671 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» [5] (яка на сьогодні втратила чинність), а державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно здійснювало відповідне БТІ на підставі ст. 182 ЦК та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обмежень» від 01.07.2004 р. (стара редакція). Таким чином, відповідно до нині діючого Закону (п. 3 ст. 3), права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації виникають з моменту такої реєстрації. Отже, право власності на

житло за договором переходить з моменту здійснення державної реєстрації речового права, хоча ст. 210 ЦК вказує, що правочин вважається вчиненим з моменту державної реєстрації. Постановою КМУ від 5.09.2012 р. «Про деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6] скасовано державну реєстрацію правочинів, хоча відповідних змін до ст. 210 ЦК України внесено не було. Натомість були внесені зміни до ряду статей ЦК України, а саме до ст.ст. 182, 364, 640, 732, 794 на підставі Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» [7], але послідовність та логічність цих змін важко простежити. Так відповідно до зміненої ст. 640 (п. 3) ЦК України договір, що підлягає нотаріальному посвідченню є укладеним з дня такого посвідчення, положення щодо державної реєстрації були виключені. Отже виникла правова колізія щодо моменту набуття права власності за цивільно-правовим договором. Правова природа права власності визначена ЦК України як безумовне суб'єктивне право особи на річ, яке виникає на підставі правочинів і не може бути обмежено, та особі не може бути відмовлено у його здійсненні, то з прийняттям Закону з'явилися нові підходи до визначення моменту виникнення права власності на майно, а саме з моменту державної реєстрації. Хоча за правовою природою державна реєстрація є процесом легалізації, офіційного визнання та технічного оформлення волі осіб щодо набуття, зміни, переходу або припинення права власності на житло, це й надалі є, по суті, технічною процедурою – внесення записів до державної інформаційної системи. Таким чином, необхідно внести відповідні зміни до ЦК України щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та впорядкувати норми Закону та ЦК України задля уникнення непорозумінь в правозастосовній та науковій діяльності.

Відповідно до ст. 15 Закону, державна реєстрація здійснюється в 6 етапів: 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви; 2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зузупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень; 3) прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації; 4) внесення записів до Державного реєстру прав; 5) видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, передбачених Законом; 6) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження. Державна реєстрація прав (надання відмови в ній) проводиться в строк, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів з моменту надходження до органу державної реєстрації прав заяви про таку реєстрацію. В той же час, відповідно до п. 12 ст. 15 Закону датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви. Отже, слід розуміти, що момент державної реєстрації визначається моментом (датою і часом) подання відповідної заяви про державну реєстрацію, що породжує багато питань у випадку відмови або зупинення державної реєстрації. Тому вважаємо, що необхідно внести зміни до вищезазначеного пункту Закону та визначити, що датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Інше питання пов'язане з повноваженнями державного реєстратора щодо прийняття рішення про державну реєстрацію, відмову або зупинення державної реєстрації. Закон надає значно розширені повноваження державним реєстраторам, які є звичайними державними службовцями, щодо відмови або зупиненні державної реєстрації. Так, відповідно до ст. 9 Закону державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих доку-

ментів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, у тому числі наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або договір (угода) пов'язує можливість проведення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав. Отже державний реєстратор має право відмовити в державній реєстрації речових прав на нерухоме майно, якщо на його думку нотаріально посвідчений договір не відповідає вимогам законодавства. Тому ми вважаємо, що необхідно внести зміни до Закону та привести у відповідність повноваження державного реєстратора нормам національного законодавства. Адже державний службовець не має права визнавати чи не визнавати правомірність посвідченого нотаріусом договору, а також права давати оцінки законності чи незаконності зазначених у ньому вимог, так як це є повноваження виключно судової системи та суддів зокрема. Занадто розширені, не зовсім визначені та не відповідні повноваження державних реєстраторів можуть стати підґрунтям для зловживань в сфері набуття права власності на нерухоме майно, що призведе до порушень прав та законних інтересів громадян.

Для того щоб зареєструвати право власності на житловий будинок, необхідно звернутися до відповідної реєстраційної служби за місцем розташування житла, в протилежному випадку державний реєстратор відмовить у здійсненні державної реєстрації права власності на житло. Якщо перехід права власності здійснюється відповідно до укладеного цивільно-правового договору, то можна звертатися до будь-якого нотаріуса за місцем розташування житлового будинку, так як нотаріальний округ поширюється на визначену адміністративно-територіальну одиницю.

Також слід зазначити, що Законом передбачена державна реєстрація права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, а відповідно до ст. 794 ЦК України передбачено, що така оренда повинна здійснюватись не менш як три роки. В той же час, деякі фахівці висловлювали точки зору, що дана норма стосується і найму (оренди) житла. Положення параграфу 4 глави 58 ЦК України (найм будівлі або іншої капітальної споруди) не розповсюджується і не застосовується до правовідносин найму (оренди житла), а тому державній реєстрації ці права не підлягають. Серед переліку прав та обтяжень, які підлягають державній реєстрації існує право користування (сервітут). Поряд з земельним сервітутом існують житлові (особисті) сервітути. Що стосується права користування чужою земельною ділянкою на підставі земельного сервітуту, то без сумніву таке право підлягає державній реєстрації. Щодо житлових (особистих) сервітутів, то в законодавстві відсутня достатня правова регламентація такого права користування чужим житлом. На підставі ст. 405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житловий сервітут виникає також на підставі заповідального відказу відповідно до ст. 1238 ЦК України. Так як житловий сервітут, що виникає на підставі заповідального відказу породжує майже абсолютне право користування житлом, і зберігається у разі зміни власника, що в свою чергу значно обтяжує право власності на дане житло, то вважаємо за потрібне доповнити ч. 2 ст. 1238 ЦК України четвертим абзацом такого змісту: «що право користування житловим будинком, квартирою, або іншим нерухомим майном, одержане за заповідальним відказом, підлягає державній реєстрації відповідно до закону».

Відповідно до абз. 2 ч. 3 ст. 4 Закону, право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду

(їх окремі частини), в яких вони розташовані. Дана стаття передбачає можливість здійснення державної реєстрації права власності на квартиру як з попередньою реєстрацією права власності на будинок, так і без такої. Але слід звернути увагу на державну реєстрацію права власності на багатоквартирні житлові будинки та квартири в ньому. Деякі науковці зазначають, що дво- та багатоквартирний житловий будинок не може бути об'єктом права власності, так як в протилежному випадку можуть існувати два чи більше власників на одну й ту ж саму річ – будинок і квартири в ньому [8, с. 6]. Очевидно з цим варто погодитися, так як не може бути зареєстровано два різних власника на квартиру та багатоквартирний житловий будинок, в якому розташована дана квартира. Тому дво- та багатоквартирний житловий будинок може перебувати тільки на балансі відповідного об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, або на балансі територіальної громади за місцем розташування даного житлового будинку. Тому необхідно внести зміни до ч. 3 ст. 4 Закону що не підлягають державній реєстрації права власності на дво та багатоквартирні житлові будинки.

Висновки. Отже, проаналізувавши норми діючого законодавства щодо здійснення державної реєстрації речових прав на житло, виявивши певні колізії та проблеми в правозастосуванні, пропонуємо внести зміни до відповідних нормативно-правових актів за такими напрямками:

1. Внести зміни до ряду статей ЦК України щодо переходу права власності за правочином (договором) відповідно до державної реєстрації речових прав та відмінити державну реєстрацію правочинів.
2. Визначити, що датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
3. Привести у відповідність повноваження державного реєстратора нормам національного законодавства.
4. Встановити, що право користування житловим будинком, квартирою, або іншим нерухомим майном, одержане за заповідальним відказом, підлягає державній реєстрації.
5. Визначити, що право власності на багатоквартирні житлові будинки не підлягають державній реєстрації.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703 «Про Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
3. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.minjust.gov.ua/news/42658>.
4. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 26.04.2004 р. № 671 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 5.09.2012р. «Про деякі питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
7. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 01.02. 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
8. Воронова О. В. Підстави набуття права власності на житло : дис. канд. юрид. наук / О. В. Воронова. – Київ, 2005. – 210 с.

УДК 347

ВЗАЄМОДІЯ НОТАРІАЛЬНОГО, ЦИВІЛЬНОГО ТА ВИКОНАВЧОГО ПРОЦЕСІВ У СФЕРІ ЗАХИСТУ ЖИТЛОВИХ ПРАВ ГРОМАДЯН В УКРАЇНІ: ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

CORRELATION BETWEEN NOTARY, CIVIL, AND ENFORCEMENT PROCEDURES IN THE FIELD OF PROTECTION OF UKRAINIANS' HOUSING RIGHTS: GENERAL THEORETIC PROVISIONS

Кармаза О.О.,

*кандидат юридичних наук, доцент,
асистент кафедри нотаріального та виконавчого процесу і адвокатури
юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

У статті розкриваються особливості захисту житлових прав громадян у нотаріальному, цивільному та виконавчому процесі. Звертається увага на самостійність і можливість паралельного існування нотаріального, цивільного та виконавчого процесів у сфері захисту житлових прав громадян в Україні.

Ключові слова: виконавчий процес, житлові права, захист прав, нотаріальний процес, цивільний процес.

В статье раскрываются особенности защиты жилищных прав граждан в нотариальном, гражданском и исполнительном процессах. Обращается внимание на самостоятельность и возможность параллельного существования нотариального, гражданского и исполнительного процессов в сфере защиты жилищных прав граждан в Украине.

Ключевые слова: исполнительный процесс, жилищные права, защита прав, нотариальный процесс, гражданский процесс.

The article discloses peculiarities of protection of housing rights of citizens within notary, civil and enforcement procedures. Special attention is pay attention to autonomy and possibility of parallel co-existence of notary, civil and enforcement procedures in the field of protection of Ukrainians' housing rights.

Key words: enforcement procedures, housing rights, notary procedures, civil procedures.

Постановка проблеми. Згідно зі статтею 3 Конституції України, утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави. Держава створює

умови, за яких кожний громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду (стаття 47 Конституції). Права і свободи громадян захи-