

РЕЄСТРАЦІЯ МАЙНОВИХ ПРАВ ЯК ЕЛЕМЕНТ СИСТЕМИ ЗАХИСТУ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ ВЛАСНИКІВ

REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS AS AN ELEMENT OF THE SYSTEM OF PROTECTION OF RIGHTS AND INTERESTS OF OWNERS

Непомняща І.О.,

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

<https://orcid.org/0000-0001-9501-2618>

Предметом дослідження у статті виступає місце централізованої (державної) реєстрації майнових прав у системі захисту прав та інтересів осіб, що є носіями права власності. У межах дослідження проаналізовано сучасні тенденції щодо здійснення централізованої реєстрації цивільних прав в Україні та закордонних країнах. Визначено, що єдина централізована система реєстрації майнових прав натеper є вибором більшості держав у світі. З'ясовано, що система гарантій та практичних засобів забезпечення стабільності відносин власності зазнала значної еволюції, а найрезультативнішим способом захисту речових прав на майно загалом є система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно органами державної реєстрації прав. Визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Доведено, що значення єдиної системи реєстрації майнових прав не обмежується суто захистом прав власників. Функції централізованої системи державної реєстрації речових прав та їх обтяжень значно ширші. Серед функцій системи реєстрації майнових прав виділено функції попередження правопорушень, контролю за оподаткуванням, інформаційно-статистичну функцію.

Визначено, що державна реєстрація майнових прав відіграє важливу роль у процесі реалізації функцій держави стосовно захисту прав власників, виступає гарантією здійснення такого захисту, офіційного визнання і юридичного закріплення прав власності фізичних і юридичних осіб на об'єкти нерухомого майна. Функціонування єдиної централізованої системи реєстрації майнових прав важливе для забезпечення стабільності майнового обороту та належної підтримки цивільно-правових відносин. З'ясовано, що процес становлення в Україні системи реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна нині проходить якісно нову стадію свого розвитку, однак неможливе єдиномоментне вирішення всіх наявних проблем у цій сфері. Однак створювана система має забезпечити існування досконаліших механізмів гарантування і захисту прав власників нерухомості.

Ключові слова: реєстрація майнових прав, захист прав власників, цивільні права та інтереси, централізована система реєстрації прав, реєстр майнових прав, державна реєстрація, нерухоме майно, реєстраційні дії.

The subject of research within the article is the place of centralized (state) registration of property rights in the system of protection of the rights and interests of persons who are holders of property rights. The study analyzes current trends in the implementation of centralized registration of civil rights in Ukraine and abroad. It is determined that the only centralized system of property rights registration today is the choice of most countries in the world. It was found that the system of guarantees and practical means of ensuring the stability of property relations has undergone significant evolution, and the most effective way to protect real property rights in general is the system of state registration of real property rights by state registration authorities. It is determined that the state registration of real rights to immovable property and their encumbrances – official recognition and confirmation by the state of the acquisition, change or termination of real rights to immovable property, encumbrances of such rights by making appropriate entries in the State Register of Real Property Rights.

It is proved that the importance of a single system of registration of property rights is not limited to the protection of owners' rights. The functions of the centralized system of state registration of property rights and their encumbrances are much broader. Among the functions of the system of registration of property rights are the functions of crime prevention, tax control, information and statistical function.

It is determined that the state registration of property rights plays an important role in the implementation of state functions regarding the protection of owners' rights, guarantees such protection, official recognition and legal consolidation of property rights of individuals and legal entities to real estate. The functioning of a single centralized system of property rights registration is important to ensure the stability of property turnover and proper support of civil relations. It was found that the process of formation of the system of registration of property rights to real estate in Ukraine is currently undergoing a qualitatively new stage of its development, but it is impossible to solve all existing problems in this area at once. However, the created system should ensure the existence of better mechanisms for guaranteeing and protecting the rights of real estate owners.

Key words: registration of property rights, protection of owners' rights, civil rights and interests, centralized system of registration of rights, register of property rights, state registration, real estate, registration actions.

Актуальність теми. З 1 січня 2013 р. в Україні функціонує єдина система реєстрації прав на нерухоме майно та її обтяжень. Єдина централізована система реєстрації майнових прав натеper є вибором більшості держав у світі.

Аналіз законодавства закордонних країн засвідчує, що для ефективного захисту прав на нерухомість як приватних власників, так і держави необхідне створення формальної реєстраційної системи, яка гарантуватиме надійність і гласність цивільного обороту нерухомості [8, с. 64]. Натеper у світовій практиці існують дві системи державної реєстрації прав на нерухомість: титульна й актова. Титульна система передбачає реєстрацію прав на об'єкти нерухомості, актова – реєстрацію правочинів із нерухомістю [5, с. 175].

Проблематика реєстрації майнових прав ставала предметом дослідження таких учених, як: О.В. Дзера, С.О. Слободянюк, В.Є. Кисіль, О.В. Красногор, П.П. Шляхтун, Я.О. Пономарьов, М.М. Бахуринська, однак напрацю-

вання практики та зміни в законодавстві у процесі реформування системи державної реєстрації майнових прав потребують опрацювання питань захисту інтересів власників під час здійснення реєстраційних заходів наукою цивільного права.

Саме тому **метою** даної статті є визначення місця реєстрації майнових прав у системі захисту інтересів власників.

Виклад основного матеріалу. Одним з основних інститутів цивільного права є інститут права власності. Право власності становить фундамент усіх цивільно-правових відносин, навколо яких будуються інші відносини. Категорії договору, суб'єктів цивільного права, цивільної відповідальності сенсом свого існування завдячують саме праву власності, забезпечують його здійснення, його розвиток. Конституція України гарантує державний захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, їхню рівність перед законом, непорушність права влас-

ності, можливість використання громадянами державної і комунальної власності, право на підприємницьку діяльність тощо [11, с. 143].

Фактично з моменту виникнення права приватної власності як такої особі притаманне прагнення зберегти набуте та захистити його від посягання інших. Держава, у свою чергу, вставала на захист прав власників ухваленням відповідних нормативних актів. Першим писаним слов'янською мовою кодексом законів була «Руська правда» Ярослава Мудрого, у якій було передбачено заходи захисту прав власників, а за визначених умов навіть виправдовувалося убивство осіб, що посягають на власність. Найжорстокіше покарання, аж до вигнання з рідної землі, застосовувалося до крадіг коней та осіб, що вчиняли підпал.

Система гарантій та практичних засобів забезпечення стабільності відносин власності зазнала значної еволюції, про що свідчать сьогоденні реалії. Станом на тепер найрезультативнішим способом захисту речових прав на майно загалом є система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно органами державної реєстрації прав.

Ухвалення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і створення умов для його ефективного функціонування – важлива віха у процесі налагодження взаємодії між державою та носіями суб'єктивних цивільних прав, адже основне завдання державної реєстрації речових прав і їх обтяжень – захист інтересів власників відповідних прав [4, с. 98].

Однак значення єдиної системи реєстрації майнових прав не обмежується вищезазначеним. Функції централізованої системи державної реєстрації речових прав та їх обтяжень значно ширші, однак загалом вони спрямовані на досягнення стабільності цивільних правовідносин. Реєстрація майнового права надає впевненості учасникам цивільного обороту в дійсності своїх прав і прав інших учасників цивільних правовідносин. Як акт визнання державою зареєстрованого права реєстрація надає впевненості у стабільності прав власників.

Серед функцій системи реєстрації майнових прав дослідники виділяють функції попередження правопорушень, контролю за оподаткуванням, статистичну функцію тощо.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації, виникають із моменту такої реєстрації.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», можуть учинитися, якщо речові права на таке майно зареєстровані згідно із вимогами цього Закону, крім випадків, коли речові права на нерухоме майно, що виникли до 1 січня 2013 р., визнаються дійсними згідно із ч. 3 цієї статті, та у випадках, визначених ст. 28 цього Закону.

Державна реєстрація права власності й інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя, крім державної реєстрації права власності й інших речових прав, що проводиться нотаріусами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна. На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності й інших речових прав може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць, визначених в абз. 1 цієї частини.

У літературі виділяються такі функції централізованої реєстрації майнових прав:

1) захисна – відомості реєстру про речові права на нерухомість гарантуються державою;

2) фінансова – відомості реєстру є джерелом інформації для вирахування сум податків;

3) інформаційна – відомості реєстру є джерелом інформації про об'єкти нерухомого майна [11, с. 145].

Як зазначається в літературі, діюча система державної реєстрації повинна бути зорієнтована не тільки на добросовісних учасників ринку, але й на боротьбу зі злочинними проявами в цій сфері. Це має знайти відображення як у нормах, що встановлюють порядок реєстрації, так і в організації взаємодії між органами реєстрації та правоохоронними органами власників [5, с. 176]. Єдина централізована система обліку майнових прав є запорукою ефективного боротьби та попередження корупції.

Крім того, узагальнені дані із централізованого реєстру майнових прав та їх обтяжень мають виступати економічною основою для мотивації змін у законодавстві, підґрунтям для реформ в економічній та соціальній сферах.

Ще однією функцією реєстрації речових прав на нерухоме майно є забезпечення контролю за надходженням до державного бюджету коштів, пов'язаних з оподаткуванням операцій із нерухомістю. Функції держави щодо захисту прав громадян і юридичних осіб завжди співвідносяться з функцією контролю виконання ними своїх обов'язків. Одним з основних обов'язків як фізичних, так і юридичних осіб є сплата податків. У свою чергу, дохід держави від податків, які пов'язані з володінням і розпорядженням нерухомістю, становить значну частину державного прибутку. Але для того, щоб збирати податки в повному обсязі, держава в особі податкових органів повинна володіти вичерпною інформацією як про власників (користувачів) об'єктів нерухомості, так і про факти розпорядження цими об'єктами, пов'язаними з отриманням доходу [5, с. 177].

Крім зазначених вище, також варто відзначити зупинення державної реєстрації прав як спосіб забезпечення захисту прав власності, а також зменшення ризиків незаконного заволодіння майном.

Проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало чинності, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна. Про зупинення реєстраційних дій на підставі рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна.

У разі наявності зареєстрованих заяв на проведення реєстраційних дій державний реєстратор, який здійснює розгляд таких заяв, невідкладно повідомляє про зупинення реєстраційних дій відповідних заявників.

Державний реєстратор ухвалює рішення про відновлення реєстраційних дій на підставі рішення суду про скасування того рішення суду, яке було підґрунтям для ухвалення рішення про зупинення проведення реєстраційних дій, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, зареєстрованих у Державному реєстрі прав.

Державний реєстратор також ухвалює рішення про відновлення реєстраційних дій, якщо власником об'єкта нерухомого майна, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує десяти робочих днів, не подано рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало чинності.

Отже, державна реєстрація майнових прав відіграє важливу роль у процесі реалізації функцій держави стосовно захисту прав власників, виступає гарантією здійснення такого захисту, офіційного визнання і юридичного закріплення прав власності фізичних і юридичних осіб на об'єкти нерухомого майна. Функціонування єдиної

централізованої системи реєстрації майнових прав важливе для забезпечення стабільності майнового обороту та належної підтримки цивільно-правових відносин. Процес становлення в Україні системи реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна нагепер проходить

якісно нову стадію свого розвитку, однак неможливе єдиномомментне вирішення всіх наявних проблем у цій сфері. Створювана система має забезпечити існування досконаліших механізмів гарантування і захисту прав власників нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Бахуринська М.М. Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2013. № 7. С. 5–13.
2. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
3. Кулинич П.Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади. *Юридичний журнал*. 2005. № 11 (41). С. 35.
4. Малярчук Т.В. Актуальні проблеми державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно та можливі шляхи їх подолання. *Сучасні питання економіки і права*. 2014. Вип. 1. С. 97–101.
5. Мартинюк О.А. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Часопис Київського університету права*. 2014. № 3. С. 175–177.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 46.
7. Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2013 р. № 868. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 96.
8. Тамаря Я. Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Jurnalul juridic național: teorie și practică*. 2016. № 12. С. 62–65.
9. Майданик Р.А. Цивільне право: Загальна частина. Вступ у цивільне право : підручник. Київ : Алерта, 2012. 472 с.
10. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40. Ст. 334.
11. Бородин А.В. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно. *Наше право*. 2014. № 1. С. 143–147.