

ПРАВО

УДК 347.2

Т.В. Малярчук,
к.ю.н., доцент кафедри кримінального права та процесу,
Київський міжнародний університет
В.С. Четверик,
студент 2 курсу магістратури Юридичного інституту,
Київський міжнародний університет

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ЇХ ПОДОЛАННЯ

У статті розглядаються актуальні проблеми державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно та акцентується особлива увага на її доцільності з метою захисту інтересів володільців цих прав і осіб, на користь яких права обтяжені та набувачів нерухомого майна. Автор вважає, що всі обтяження прав повинні бути зазначені у правовстановлюючому документі, незалежно від того, чи є спеціальна вказівка в законі про необхідність їх державної реєстрації.

Ключові слова: державна реєстрація, нерухоме майно, обтяження, правовстановлюючі документи, правочин, реєструючий орган, речові права.

У різних нормативно-правових актах ще до недавнього часу використовувалися правові поняття „обтяження” й „обмеження” по-різному, хоча, у дійсності, позначали одне й те ж правове явище. І лише з прийняттям Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (далі – Закон про реєстрацію) їх об’єднали в одне поняття – «обтяження» [5].

Так, відповідно до ст. 2 Закону про реєстрацію обтяження – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Однак Законом не розмежовано значення словосполучення «та/або» щодо розпорядження та користування майном через обтяження. Тому це ускладнює однозначне сприйняття визначеної в Законі категорії обтяжень [2].

Питання обтяжень майна, зокрема нерухомого, досліджувались у працях Безсмертної Н.В., Камишанського В.П., Михайленко О.О., Мікрюкова В.А., Мічуріна Є.О., Міщенко І.В., Мироненко І.В. та інших.

Метою статті є визначення, насамперед, поняття „обтяження” та „обмеження” для уникнення численних суперечок серед науковців, а також виявлення проблем державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно та пропозиції шляхів подолання цих проблем.

Погоджуємося з точкою зору Мироненко І.В., що під обтяженням майна слід розуміти обставини, що носять індивідуальний (ненормативний) характер і звужують визначені законодавством межі свободи (повноваження) носія суб’єктивного речового права. Індивідуальний характер обтяжень майна полягає в тому, що вони виникають або встановлюються щодо окремо визначених об’єктів на підставі правочинів або індивідуально-правових актів. Такі обтяження характеризуються тим, що обтяжуючи певний об’єкт вони водночас обмежують здійснення прав на нього. Також варто зазначити існування конкуренції (пріоритету) між обтяженнями майна та необхідністю їх спеціальної (державної) реєстрації. До обтяжень майна належать речові права на чужу річ і зобов’язальні права як приватні обтяження і такі публічні обтяження, як податкова застава, заборона відчуження, арешт тощо [3].

Обтяження речових прав на нерухоме майно можна розуміти як тимчасові або постійні додаткові обов’язки власника враховувати певні обставини при вчиненні правочинів з об’єктом нерухомого майна.

Обтяження прав можуть полягати не лише в додаткових обов’язках власника але й в обмеженнях його правомочностей з володіння, користування і розпорядження нерухомим майном або його частиною. У зв’язку з цим, власник майна не може в повному обсязі реалізовувати своє право власності на об’єкт нерухомості [1].

У ч. 1 ст. 182 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) зазначається, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і

припинення підлягають державній реєстрації. Однак з обтяжень у ст. 4, 16 Закону про реєстрацію перераховані тільки іпотека та податкова застава. У п. 4 ч. 1 ст. 4 Закону про реєстрацію зазначено, що «обов'язковий державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, а саме податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження». При цьому звертає на себе увагу та обставина, що перелік обтяжень, наведений у п. 4 ч. 1 ст. 4 Закону про реєстрацію, сформульований як відкритий, так як після податкової застави стоять слова «та інші обтяження». У зв'язку з такими формулюваннями закону виникає запитання, як бути з обтяженнями, які не зазначені в ст. 182 ЦК України та ст.ст. 4, 16 Закону про реєстрацію, і щодо яких немає вказівок про їх обов'язкову реєстрацію в спеціальних нормах законодавства.

Основне завдання державної реєстрації речових прав і їх обтяжень – захист інтересів власників відповідних прав. Тому при відсутності державної реєстрації деяких прав і обмежень володільці цих прав і особи, на користь яких права обтяжені, позбавляються певного засобу захисту своїх прав. Набувачі ж об'єктів нерухомості позбавляються можливості отримання інформації про обтяження об'єкта з незалежного джерела, яким є реєструючий орган.

Як приклад можна навести права наймача житлового приміщення (право користування житловим приміщенням), що виникає з договору найму, є обтяженням об'єкта нерухомості на період дії договору. Разом з тим, закон не відносить ні договір найму, ні права наймача за договором до кола таких, що підлягають реєстрації (ст.ст. 810, 811 ЦК України). Встановлення такої практики є неправильним, і не тільки тому, що невнесення до реєстру низки обтяжень і обмежень суперечить цілям державної реєстрації прав на нерухомість. Такий підхід не відповідає і ряду норм цивільного законодавства та положенням Закону про реєстрацію.

Так, відповідно до ст. 659 ЦК України продавець зобов'язаний попередити покупця про всі права третіх осіб на товар, що продається (права наймача, право застави, право довічного користування тощо). Невиконання продавцем цього обов'язку дає покупцеві право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо не буде доведено, що покупець знав або повинен був знати про права третіх осіб на цей товар. Частиною 2 ст. 769 ЦК України встановлено, що при укладенні договору найму наймодавець зобов'язаний повідомити наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм. Якщо наймодавець не повідомив наймача про всі права третіх осіб на річ, що передається у найм, наймач має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю або розірвання договору та відшкодування збитків.

У разі зміни власника речі, переданої у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця (ч. 1 ст. 770 ЦК України). Не відносячи право користування, що впливає із Закону про реєстрацію (ст. 24) до однієї з підстав відмови в реєстрації, є можливість складання особою, яка має права, обмежені певними умовами, документа без зазначення цих умов.

Можна дійти висновку, що в правовстановлюючому документі повинні бути вказані всі обтяження прав, які є на момент складання документа, незалежно від того, чи є спеціальна вказівка в законі про необхідність їх державної реєстрації. Тобто з одного боку, закон зобов'язує вказувати у правовстановлюючому документі всі обтяження (умовчання про будь-яке з них є підставою для відмови в реєстрації, для розірвання договору або для визнання правочину недійсним, як укладеного під впливом помилки (ст. 229 ЦК України), а з другого боку, у Державному реєстрі прав відображаються тільки «обрані» обтяження.

На нашу думку, існує декілька варіантів розв'язання цієї проблеми: або реєструючий орган повинен ігнорувати відомості про те, що «заявлене обтяження не підлягає державній реєстрації», або він повинен вносити відомості про ці обтяження до Державного реєстру прав. У першому випадку обтяження, які не підлягають реєстрації, не повинні існувати для реєстратора як у розумінні невнесення їх до Державного реєстру прав, так і в розумінні неможливості посилатися на їх існування при прийнятті будь-яких рішень, серед них і рішень про відмову в реєстрації. У другому випадку виникає запитання: в якому порядку можуть бути зареєстровані обтяження, що містяться в правовстановлюючих документах, якщо Закон про реєстрацію не містить вказівки про їх обов'язкову реєстрацію? Вибираючи один з варіантів розв'язання цієї проблеми за відсутності чіткого її розв'язання в законі, потрібно виходити зі специфіки регульованих відносин.

При аналізі переліку обтяжень, які закон не відносить до таких, що підлягають реєстрації, бачимо, що до їх кола відносяться відносини з користування житловими приміщеннями фізичними особами та короткострокові (до трьох років) відносини з оренди нерухомого майна (ст. 794, 811 ЦК України). Не можна не визнати, що деякі з цих відносин мають певну специфіку, яка обґрунтовує те, що дані відносини вважаються такими, що виникли незалежно від реєстрації. Так, для короткострокової оренди аргументом проти її обов'язкової реєстрації є швидкоплинність відносин,

часта зміна їх учасників, що може призвести до перевантаження Державного реєстру прав. Що ж стосується найму житлового приміщення, то причини його виведення з кола обтяжень, що підлягають обов'язковій реєстрації, не зрозумілі. Так, як і оренда, цей договір є підставою виникнення права користування відповідним приміщенням. Відповідно до ст. 814 ЦК України він є обтяженням об'єкта, так як у разі зміни власника житла, переданого в найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. Можливо, ідеться про масовість цих відносин, множинність їх учасників з урахуванням прав осіб, які постійно проживають з наймачем (ч. 1 ст. 816 ЦК України).

Однак ці аргументи жодною мірою не можуть обґрунтувати позбавлення володільців прав можливості забезпечити стабільність і захист своїх прав за допомогою їх державної реєстрації. Ці аргументи не можуть також служити підставою для ігнорування цих відносин реєструючим органом, якщо відомості про них містяться в поданих на реєстрацію документах.

Якщо щодо об'єкта є обтяження, про обов'язкову реєстрацію яких немає вказівки в законі, то правовласник, особа, на користь якої встановлено обтяження, або сторони правочину мають право:

- а) не вказувати ці обтяження в правовстановлюючому документі;
- б) не звертатися за їхньою державною реєстрацією.

Водночас, вони повинні мати право вимагати реєстрації такого обтяження, подавши необхідні для цього документи. У тому ж випадку, якщо відповідні обтяження вказані в правовстановлюючому документі, то на підставі цих документів реєструючий орган не може зареєструвати право, яке виникає, без зазначення в правовстановлюючому документі обтяжень. У цьому випадку одночасно із заявою про реєстрацію речового права має бути подано заяву про реєстрацію всіх обтяжень, які містяться в правовстановлюючому документі.

Суть пропонованого принципу полягає в тому, що щодо певних обтяжень учасники відповідних відносин мають право вибирати, чи робити ці відносини публічними шляхом внесення їх до державного реєстру, або уникнути такої публічності. Цей принцип повинен знайти відображення в Законі про реєстрацію, статтю 4 якого можна було б сформулювати так:

«1. Державній реєстрації, відповідно до цього Закону, підлягає право власності та інші речові права на нерухоме майно, за винятком прав на повітряні і морські судна, судна внутрішнього плавання і космічні об'єкти, а також обтяження цих прав.

2. Права та їх обтяження підлягають державній реєстрації у випадках, передбачених Цивільним кодексом України й іншими законами.

Інші права на нерухоме майно, а також їх обтяження реєструються за бажанням правовласників в порядку, встановленому законом».

В окремій нормі Закону про реєстрацію слід було б спеціально зазначити, що якщо в документах, поданих на реєстрацію прав на нерухомість, містяться відомості про їх обтяження, які не внесені до Державного реєстру прав, то одночасно з реєстрацією права реєстратор зобов'язаний провести реєстрацію обтяжень, витребувавши для цього від заявників необхідні документи. Невиконання такої вимоги повинно тягти за собою відмову у державній реєстрації. При такому підході у правовласників буде вибір: або подати документи про реєстрацію, або вилучити відомості про обтяження з представлених документів, реалізувавши, таким чином, своє право на надання чи не надання публічності відповідним відносинам.

Слід зазначити, що Закон про реєстрацію в одному з випадків прямо вказує на можливість реєстрації обтяжень, які відповідно до цивільного законодавства не підлягають державній реєстрації. Відповідно до положень ч. 8 ст. 16, п. 5, 6 ч. 2 ст. 19 Закону про реєстрацію державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі заяви органу або посадової особи, якими встановлено обтяження. Державна реєстрація обтяжень здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду або інших актів відповідних державних органів та посадових осіб згідно із законом. Тобто, коли обтяження встановлене в публічних інтересах. Таким чином, хоча дані обтяження не вимагають для їх дійсності державної реєстрації, Закон про реєстрацію надає право органам державної влади і місцевого самоврядування їх зареєструвати.

Відповідно до попередньої редакції Закону про реєстрацію нерухомого майна держателем Державного реєстру прав був центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, а адміністратором – Центр державного земельного кадастру. Відповідно до Прикінцевих положень попередньої редакції Закону до створення єдиної системи органів реєстрації прав реєстрацію об'єктів нерухомості проводять комунальні підприємства бюро технічної інвентаризації. Таким чином, БТІ від самого початку мали виконувати функції реєстрації лише тимчасово. У зв'язку з розширенням

об'єктного складу прав та обтяжень, що підлягають реєстрації, передача одному з цих органів повноважень щодо реєстрації, наприклад, права господарського відання, оперативного управління, довірчого управління майном, здавалася б не зовсім логічною. Тому відповідно до положень нової редакції Закону держателем Державного реєстру прав є спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Мін'юст. Адміністратором Державного реєстру прав є державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України [7].

З 1 січня 2013 року функції державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, серед іншого на земельні ділянки, перейшли до спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань державної реєстрації прав Міністерства юстиції України, від імені якого ці функції виконуватимуть Державна реєстраційна служба України (далі – Укрдержреєстр) та її структурні територіальні підрозділи [4].

Відповідно до ст. 9 Закону про реєстрацію прав на нерухоме майно у Державному реєстрі прав здійснює державний реєстратор, яким може бути громадянин України, який має вищу юридичну освіту, стаж юридичної роботи не менш як два роки. У випадку, передбаченому цим Законом, державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. Державний реєстратор є державним службовцем, крім випадку, коли державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт [5].

Сам порядок реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно визначений п. 66–71 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [6].

Так, у разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно заінтересованою особою є орган державної влади, орган місцевого самоврядування або їх посадові особи, якими встановлено обтяження речових прав на нерухоме майно, а також особа, в інтересах якої встановлено обтяження (обтяжувач).

Для проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення обтяжень таких речових прав, є:

- 1) рішення суду щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, що набрало законної сили;
- 2) рішення державного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно;
- 3) визначений законодавством документ, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна;
- 4) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;
- 5) договір, укладений у порядку, встановленому законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, чи його дублікат;
- 6) закон, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном;
- 7) інші акти відповідних органів державної влади та посадових осіб згідно із законом [6].

Державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване у Державному реєстрі прав, проводиться у спеціальному розділі зазначеного Реєстру. Орган державної реєстрації прав, нотаріус, яким проведено державну реєстрацію обтяжень речових прав на нерухоме майно у спеціальному розділі Державного реєстру прав, зберігає заяву про державну реєстрацію прав і додані до неї документи до відкриття розділу Державного реєстру прав та реєстраційної справи на такий об'єкт нерухомого майна. Орган державної реєстрації прав, нотаріус не пізніше наступного робочого дня з моменту отримання повідомлення про перенесення записів із спеціального розділу Державного реєстру прав передає зазначені документи органу державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для долучення їх до реєстраційної справи.

У разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно не за місцем його розташування орган державної реєстрації прав, нотаріус, який проводив таку реєстрацію, передає заяву про державну реєстрацію прав та додані до неї документи органу державної реєстрації прав за місцем розташування такого нерухомого майна у порядку, встановленому Мін'юстом, для долучення їх до відповідної реєстраційної справи. У разі проведення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно примірники витягу з Державного реєстру прав надаються заявникові, власникові нерухомого майна, речові права якого обтяжено (боржникові), а також правонабувача такого майна [6].

У тісному зв'язку з розглянутими проблемами міститься питання про те, чи допустимі правочини між учасниками з приводу реєстрації відносин, які виникли між ними. Вважаємо, що включення сторонами до договору, який не підлягає державній реєстрації, умови про те, що він

підлягає державній реєстрації і набирає чинності з моменту державної реєстрації, суперечить нормам Цивільного кодексу України і повинен бути визнаний недійсним через вимоги ст. 210, 215, 217 ЦК України. Якщо визнати, що права та обтяження, які не підлягають державній реєстрації, все ж таки можуть бути зареєстровані за бажанням їх власників, то, очевидно, що немає жодних перешкод для досягнення про це попередньої згоди, бо без волевиявлення другої сторони така реєстрація є неможливою. Так, якщо наймач за договором житлового найму захоче зареєструвати своє право користування як обтяження, то він не зможе цього зробити без вчинення наймодавцем відповідних дій – подачі заяви до реєструючого органу.

Тому, якщо визнавати можливість реєстрації згаданих обтяжень за бажанням володільців відповідних прав, потрібно визнавати можливість і правомірність таких правочинів. Згодою учасників угоди не може бути змінено цивільне законодавство, реєстрації не може бути надано те значення, якого вона в даному випадку за законом не має. Сторони не можуть вважати правочин укладеним з моменту реєстрації, якщо це не передбачено законом.

Література

1. Актуально про обтяження нерухомого майна [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://justicekyiv.gov.ua/show/1343>
2. Красногор О.В. Обтяження нерухомого майна: сучасний стан та перспективи для вдосконалення законодавчого закріплення, 2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/pib/2011_2/PB-2/PB-2_67.pdf
3. Мироненко І.В. Поняття та зміст обтяжень майна, 2010 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://kul.kiev.ua/images/chasop/2010_3/135.pdf
4. Новий порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень установами юстиції [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ipoteka.gov.ua/node/442>
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952–IV // Відомості Верховної Ради. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
6. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 № 703 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 51. – Ст. 2035.
7. Про новий порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://chp.com.ua/all-news/item/8810-pro-novij-poryadok-derzhavnoi-reiestracii-rechovih-prav-na-neruhome-majno?tmpl=component&print=1>

This article deals with topical issues of state registration of charged material rights for the real estate and particular attention is paid to its appropriateness aiming at protection of interests of owners of these rights and individuals granted a charge over the rights and acquirers of real estate. Author regards, that all charges of rights must be stated in the constitutive document irrespective of the particular instruction in the law on the necessity of their state registration.

Keywords: state registration, real estate, liability, law enforcement document, juristic act, registering body, property rights.

В статье рассматриваются актуальные проблемы государственной регистрации обременений вещественных прав на недвижимое имущество и акцентируется особенное внимание на ее целесообразности с целью защиты интересов владельцев этих прав и лиц, в интересах которых права обременены и приобретателей недвижимого имущества. Автор считает, что все обременения прав должны быть отмечены в документе, независимо от того, есть ли специальное указание в законе о необходимости их государственной регистрации.

Ключевые слова: государственная регистрация, недвижимое имущество, обременение, правоустанавливающие документы, правовая сделка, регистрирующий орган, вещественные права.