

СТОРІНКА ВЧЕНОГО



О. О. Дьоміна
кандидат юридичних наук,
секретар судової палати
у цивільних справах
Вищого спеціалізованого
суду України
з розгляду цивільних
і кримінальних справ



І. С. Кануш
науковий консультант
Вищого спеціалізованого суду України
з розгляду цивільних і кримінальних справ

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

З 01 січня 2013 р. набув чинності новий порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у зв'язку з чим актуальним є питання правильного застосування відповідних положень законодавства органами державної влади та місцевого самоврядування та їх посадовими особами.

Так, важливе значення для забезпечення гарантованого Конституцією України права громадян на володіння, користування та розпорядження своєю власністю має, зокрема, правильне застосування судами законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Вивчення судової практики в цивільних справах підтвердило, що суди в основному правильно, відповідно до чинного законодавства, вирішують справи зазначеної категорії. Однак іноді трапляються помилки при застосуванні деяких норм Закону України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) і виникають питання, що потребують роз'яснень.

Зокрема, деякі суди не визначають спосіб виконання судового рішення або визначають його неправильно, що призводить до прийняття помилкових рішень.

Недостатню увагу приділено порядку отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на

нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна, а також визначенню суб'єкта, який має виконувати рішення суду.

Враховуючи зазначене, вважаємо, що потрібно звернути увагу судів на необхідність чіткого додержання норм законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зважаючи, що правильний та своєчасний розгляд спорів є гарантією реального здійснення конституційного права громадян на володіння, користування та розпорядження своєю власністю, захисту прав і охоронюваних законом інтересів державних органів, підприємств, установ, організації у реалізації речових прав на нерухоме майно.

Питання застосування судами матеріального законодавства, а також державної реєстрації речових прав на нерухоме майно досліджували такі вітчизняні і зарубіжні вчені, як: М. М. Агарков, Т. Т. Алієв, В. І. Борисова, І. В. Жилінкова, П. В. Кикоть, О. О. Красавчиков, Н. С. Кузнецова, Д. Д. Луспеник, Р. А. Майданик, С. А. Парскевова, Д. М. Сібільов, І. В. Спасибо-Фатєєва, Л. Г. Талан, А. М. Твердохліб, С. Н. Хорунжий, С. А. Шейфер, О. М. Шиманович, В. Л. Яроцький та ін.

Метою статті є встановлення особливостей нового порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та визначення специфіки належного застосування судами України відповідних положень законодавства.

Відповідно до ч. 5 ст. 3 Закону державна реєстрація прав є публічною, проводиться органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом. Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в порядку черговості надходження заяв.

Державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію [1, ст. 3].

Судам слід звернути увагу, що відповідно до ст. 4 Закону державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, передбачені положеннями Закону та інших нормативно-правових актів [1, ст. 4]. У зв'язку з цим у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в порядку, передбаченому Законом, підлягають державній реєстрації лише ті майнові права на нерухомі речі, які мають ознаки речових. Зобов'язальні, корпоративні чи інші майнові права, які не є речовими, не можуть бути зареєстровані в порядку, визначеному Законом.

Відповідно до ч. 4 ст. 35 ЦПК треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, можуть вступити у справу на стороні позивача або відповідача до ухвалення судом рішення, якщо рішення в справі може вплинути на їх права або обов'язки щодо однієї із сторін [2, ст. 35].

При цьому відповідно до ст. 28 ЦПК здатність мати цивільні процесуальні права та обов'язки сторони, третьої особи, заявника, заінтересованої особи (цивільна процесуальна правоздатність) мають усі фізичні і юридичні особи. Оскільки органи державної реєстрації прав є структурними підрозділами територіальних органів Міністерства юстиції України, вони, відповідно, не є юридичними особами, а тому не наділені процесуальною дієздатністю, у зв'язку з чим не можуть виступати третьою стороною у справі [2, ст. 28].

Так, на підставі ч. 2 ст. 35 ЦПК судам до ухвалення рішення у справах, з яких у сторін (сторони) можуть виникнути, змінитися або припинитися речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації, як третю сторону до участі в розгляді справи слід залучати відповідні територіальні органи Міністерства юстиції України.

Якщо предметом розгляду є рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно, нотаріуса як спеціального суб'єкта, на якого покладаються функції державного реєстратора прав, судам слід залучати до розгляду справи як відповідача територіальний орган Міністерства юстиції України, державний реєстратор якого прийняв відповідне рішення, або того нотаріуса, яким прийнято відповідне рішення.

Судам слід мати на увазі, що відповідно до ч. 1 ст. 28 Закону інформація з Державного реєстру прав про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надається у формі витягу, інформаційної довідки та виписки.

При цьому відповідно до ч. 3 ст. 28 Закону 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 зі здійсненням ними повноважень, визначених законом.

Суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи) звільняються від плати за отримання інформаційної довідки з Державного реєстру прав (ч. 4 ст. 29 Закону) [1, ст. 28].

Відповідно до п. 7 Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 (Порядок надання інформації), для отримання інформації з Державного реєстру прав особа, зазначена

у ст. 28 Закону, подає органів державної реєстрації прав заяву (запит), форму та вимоги до заповнення якої (якого) встановлює Мін'юст [3].

При цьому форма запити на одержання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно затверджена наказом Міністерства юстиції України від 17 квітня 2012 р. № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 20 квітня 2012 р. за № 590/20903 [4].

Відповідно до абзаців 1 та 2 п. 18 Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно під час розгляду запити про надання інформації з Державного реєстру прав у формі інформаційної довідки державний реєстратор встановлює наявність записів про державну реєстрацію права власності або іншого речового права на нерухоме майно у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, записів про обтяження речових прав на нерухоме майно в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або записів про обтяження нерухомого майна іпотекою в Державному реєстрі іпотек.

У випадку наявності таких записів у Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та/або Державному реєстрі іпотек державний реєстратор оформляє інформаційні довідки з таких реєстрів у двох примірниках з використанням бланка, зразок та опис якого встановлює Мін'юст [3].

При цьому під час розгляду справ судам слід враховувати, що за відсутності відповідних записів про нерухоме майно та речові права на нього в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно незалежно від того, чи є відповідні відомості в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек, державний реєстратор не може надати відповідну інформацію власнику нерухомого майна чи іншим особам у формі витягу. Інформація з наведених реєстрів надається лише у формі інформаційної довідки.

Слід зазначити, що для отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно суддя (головуючий), у провадженні якого знаходиться відповідна справа, має особисто заповнити відповідний запит на отримання інформації та підписати його. До запити необхідно додавати підписаний лист із зазначенням причин, що обумовили необхідність отримання відповідної інформації. Підписи судді (головуючого) на запиті та листі повинні бути завірені печаткою відповідного суду.

Пакет документів для отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно подається органу реєстрації прав незалежно від місця знаходження об'єкта нерухомого майна (речових прав на нього), який є предметом спору, особисто суддею, відповідним співробітником суду або надсилається поштою.

Водночас слід зауважити, що досить тривалий період підприємства бюро технічної інвентаризації проводили реєстрацію прав власності на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельних ділянках, на паперових носіях. Підключення бюро технічної інвентаризації до Реєстру прав власності на нерухоме майно здійснювалось поступово, починаючи з 2003 р., а деякі бюро, зокрема на території міст Києва та Севастополя, були підключені до Реєстру лише у травні–червні 2010 р. Законодавством не передбачено доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно до баз даних, які ведуть органи земельних ресурсів, а лише встановлено право отримувати інформацію, необхідну для проведення державної реєстрації прав.

Відповідно до ч. 1 ст. 2 Закону з 01 січня 2013 р. державна реєстрація речових прав на нерухоме майно проводиться шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [1, ст. 2]. При цьому наказом Міністерства юстиції України від 14 грудня 2012 р. № 1844/5 «Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18 грудня 2012 р. за № 2102/22414, було визнано такими, що втратили чинність, накази Міністерства юстиції України, якими було врегульовано порядок ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек [5].

Таким чином, судам слід звертати увагу, що з 01 січня 2013 р. бюро технічної інвентаризації не мають доступу до Реєстру прав власності на нерухоме майно, а отже, не мають ані юридичної, ані технічної можливості здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

Крім того, припинення дії нормативно-правових актів, що врегульовували порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державному реєстрі іпотек, унеможливило проведення відповідних реєстраційних дій державними реєстраторами прав на нерухоме майно та нотаріусами, як спеціальними суб'єктами.

Однією з основних вимог, що висуваються до судового рішення, є його виконуваність. У зв'язку із цим судам слід відмовляти в задоволенні позову у випадках, коли в позовних вимогах позивач просить покласти на реєстратора бюро технічної інвентаризації обов'язок з проведення будь-яких реєстраційних дій або коли в позовних вимогах позивач вимагає покласти на органи реєстрації прав або інших суб'єктів обов'язок з проведення реє-

страційних дій в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек.

Відповідно до ч. 2 ст. 26 Закону запис про скасування державної реєстрації прав вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав [1, ст. 26].

При цьому підставою для прийняття державним реєстратором прав на нерухоме майно рішень про державну реєстрацію речових прав є подані заявником для такої реєстрації документи, у тому числі ті, що підтверджують виникнення, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, при розгляді судами справ про визнання речових прав на нерухоме майно або їх припинення, справ про визнання правочинів недійсними, внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про скасування державної реєстрації, а також інших справ, предметом яких є скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, рішень державного реєстратора речових прав та/або визнання недійсним правочинів чи правовстановлювальних документів, судам слід враховувати, що скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію речових прав на нерухоме майно не є перешкодою для заявника звернутися за проведенням державної реєстрації прав на нерухоме майно повторно, а для державного реєстратора — прийняти рішення про державну реєстрацію прав на підставі поданих документів.

При цьому визнання правочину недійсним не є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно записів про скасування державної реєстрації прав.

Також слід звернути увагу, що суди часто при вирішенні спору за позовом про визнання права власності на нерухоме майно не досліджують підстави для переходу нерухомого майна до останнього власника, у зв'язку з чим при задоволенні позову без визнання недійсним правочину, за яким нерухома річ перейшла до останнього власника, рішення суду не може бути виконано, оскільки у державного реєстратора відсутні підстави для проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно за іншою особою, а правочин, відповідно до якого нерухоме майно перейшло до нинішнього власника, залишається дійсним.

У зв'язку із зазначеним для винесення судами рішень, які можуть бути фактично виконані, необхідно досліджувати підстави проведення державної реєстрації прав за нинішнім власником нерухомого майна, а також законність винесення рішення про державну реєстрацію державним реєстратором і у встановленому законодавством порядку визнавати відповідний правочин недійсним з одночасним скасуванням відповідного рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Відповідно до ч. 1 ст. 19 Закону, а також пунктів 7 та 10 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703, рішення суду, яке набрало законної сили, є лише документом, який підтверджує виникнення, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, тоді як для проведення державної реєстрації таких прав заявникові необхідно подавати заяву встановленого зразка, а також інші документи, визначені законодавством [1, ст. 19; 6, п. 10].

Відповідно до частин 7–9 ст. 16 Закону державна реєстрація прав проводиться на підставі заяви власника, іншого правонабувача, сторони правочину, за якими виникло право, уповноваженої ними особи або державного кадастрового реєстратора у випадках, передбачених цим Законом.

Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі заяви органу або посадової особи, якими встановлено обтяження, особи, в інтересах якої встановлено обтяження, уповноваженої ними особи.

Державна реєстрація припинення іпотеки, обтяження проводиться на підставі заяви обтяжувача, яку він зобов'язаний подати протягом п'яти робочих днів з дня припинення іпотеки, обтяження самостійно або на письмову вимогу боржника чи іншої особи, права якої порушено через наявність таких реєстраційних записів [1, ст. 16].

Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації [1, ст. 3].

Крім того, відповідно до ч. 4 ст. 334 ЦК права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

Судам слід звернути увагу, що відповідно до ст. 794 ЦК право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону [7, ст. 794].

У зв'язку з цим право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк менш як три роки, виникає без його державної реєстрації. При цьому праволоділець не зобов'язаний звертатися за проведенням державної реєстрації прав.

Крім того, пролонгація договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) на строк до трьох років також не створює необхідності обов'язкового проведення державної реєстрації права користування нерухомою річчю для його виникнення.

Узагальнюючи зазначене, можна дійти до висновку, що законодавство України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

заслало значних змін, які набрали чинності з 01 січня 2013 р. Крім того, деякі особливості нового порядку стосуються «перехідного періоду» і пов'язані, зокрема, з використанням відомостей реєстрів, що діяли до 01 січня 2013 р., суб'єктів проведення державної реєстрації речових прав на нерухомість з 01 січня 2013 р. тощо.

Однак важливість зазначених змін для діяльності судових органів влади безсумнівна, адже від правильного застосування судами законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно залежить реалізація власниками та володільцями прав на нерухомість. Тому вважаємо за необхідне встановлювати усі обставини, необхідні для вирішення справи по суті, а також визначати усі умови для винесення правосудних і виконуваних рішень.

Список використаних джерел

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553 (зі змінами).

2. Цивільний процесуальний кодекс України : станом на 01.03.2013 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 40-41. — Ст. 492 (зі змінами).

3. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 51. — Ст. 2035.

4. Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : наказ Міністерства юстиції України від 17.04.2012 р. № 595/5, зареєстр. в Міністерстві юстиції України 20.04.2012 р. за № 590/20903.

5. Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна : наказ Міністерства юстиції України від 14.12.2012 р. № 1844/5, зареєстр. в Міністерстві юстиції України 18.12.2012 р. за № 2102/22414.

6. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703 // Офіційний вісник України. — 2011. — № 51. — Ст. 2035.

7. Цивільний кодекс України : станом на 01.03.2013 р. // Відомості Верховної Ради України — 2003. — №№ 40-44. — Ст. 356 (із змінами).

Дьоміна О. О., Капуш І. С. Деякі питання застосування законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Анотація. Стаття присвячена розгляду порядку застосування судами законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Визначено порядок отримання судами інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек. Проаналізовано порядок проведення реєстраційних дій у реєстрах. Встановлено особливості суб'єктного складу процесуальних правовідносин з розгляду справ у сфері

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визначено вимоги до виконаності відповідних судових рішень.

Ключові слова: державна реєстрація речових прав, нерухоме майно, реєстри.

Демина О. А., Капуш И. С. Отдельные вопросы применения законодательства в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений

Аннотация. Статья посвящена рассмотрению порядка применения судами законодательства в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество. Определен порядок получения судами информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество, а также Реестра прав собственности на недвижимое имущество, Единого реестра запретов отчуждения объектов недвижимого имущества и Государственного реестра ипотек. Проанализирован порядок проведения регистрационных действий в реестрах. Установлены особенности субъектного состава процессуальных правоотношений по рассмотрению дел в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество, определены требования к исполнителям соответствующих судебных решений.

Ключевые слова: государственная регистрация вещных прав, недвижимое имущество, реестры.

Diomina O., Kapush I. Some Issues of Legislation Application in Sphere of State Registration of Proprietary Interests to Real Estate and Their Incumbrance

Summary. The article is devoted to research of order of judicial application of legislation in the sphere of state registration of proprietary interests to real estate. There was determined order of getting information from the State Register of Proprietary Interests to Real Estate and the Register of Proprietary Rights to Real Estate, the Unified Register of Prohibitions to Disposition of Real Estate Objects and the State Register of Mortgages. Order of registration actions holding in registers was analyzed. The features of the subject composition of procedural legal relations in cases of the state registration of proprietary interests to real estate were established. Requirements to diligence of corresponding court decisions were determined.

Key words: state registration of proprietary interests, real estate, registers.