

С. В. НЕЧИПОРУК

Світлана Володимирівна Нечипорук, кандидат юридичних наук, начальник відділу акредитації центрів сертифікації ключів Міністерства юстиції України

ПОВНОВАЖЕННЯ НОТАРІУСА ЯК ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА

Будь-яка правова держава з підвищеною увагою ставиться до укладення угод з об'єктами нерухомості та намагається контролювати обіг останніх¹. Тому в багатьох країнах світу (Україні, Німеччині, Австрії, Швейцарії, Естонії, Латвії, Австралії, Канаді та ін.²) введено інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, покликаний здійснювати державне регулювання приватноправових відносин у сфері обігу нерухомого майна, забезпечувати охорону та захист прав і законних інтересів власників, користувачів нерухомого майна шляхом створення додаткових гарантій для них³. У зв'язку з цим, особливого значення набуває дослідження питань реформування системи органів та процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що включає наділення нотаріуса повноваженнями державного реєстратора.

Окресленим питанням приділено увагу у працях таких вчених, як Т. Лісова, О. Степська, І. Фріс, Г. Дьомкіна, М. Дякович, П. Фріс, К. Чижмарь та ін. Однак, у цих працях здебільшого розглядаються окремі аспекти реформованого інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. З огляду на це, метою статті є узагальнене дослідження повноважень нотаріуса як державного реєстратора та вироблення рекомендацій з приводу вдосконалення названого інституту. Для досягнення мети статті необхідним є вирішення наступних завдань: ознайомитись із системою суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; окреслити коло повноважень, якими наділені державні реєстратори та нотаріуси у цій сфері; встановити особливості реалізації повноважень державного реєстратора нотаріусами; розглянути недоліки чинного законодавства у сфері державної реєстрації речових прав та їх обтяжень нотаріусами.

Пристаючи до виконання поставлених завдань, відзначимо, що раніше суб'єктами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень виступали Бюро технічної інвентаризації (БТІ) та органи земельних ресурсів⁴. Такий стан призводив до численних незручностей для громадян при укладенні цивільно-правових угод, набутті на їх підставі речових прав на нерухоме майно та оформленні останніх. Перші спроби внести зміни до усталеної практики були здійснені у 2011⁵–2012⁶ роках. Однак, у процесі проведення консультацій представниками БТІ, нотаріату у зв'язку із неготовністю нової бази Державного реєстру прав, відсутністю практичних знань щодо порядку внесення даних і ведення нового Державного реєстру прав, неузгодженістю питань щодо компетенції, повноважень та завдань органів державної реєстрації прав⁷ органами державної влади було вирішено перенести заходи з реформування інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Так, лише з 1 січня 2013 р. почала діяти нова система реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, відповідно до якої здійснення останньої покладено на Державну реєстраційну службу та нотаріусів. Її введення у практику стало результатом комплексної реформи у сфері реєстрації речових прав на нерухомість та їх обтяжень, що запроваджується урядом України протягом декількох останніх років з метою адаптації вказаної системи до стандартів ЄС⁸. Зміни, пов'язані з її запровадженням, були закріплені в законах України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»⁹, «Про нотаріат»¹⁰, постанові Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»¹¹, наказі Міністерства юстиції України від 28 травня 2014 р. № 845/5 «Про заходи щодо державної реєстрації прав на землі сільськогосподарського призначення»¹².

Відповідно до названих нормативних актів, нотаріусів визначено як спеціальних суб'єктів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (ст. 46-1 Закону України «Про нотаріат», ч. 1 ст. 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», п. 2 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868). Таке формулювання обумовлює можливість дослідження системи суб'єктів у сфері державної реєстрації речових прав у контексті їх класифікації на загальних (державних реєстраторів Державної реєстраційної служби) та спеціальних (нотаріусів). Відмінності їх правового статусу у цій сфері, на наш погляд, слід розглядати за колом повноважень та підставами їх реалізації.

Так, державні реєстратори Державної реєстраційної служби здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у наступних випадках:

- щодо новостворених чи реконструйованих об'єктів нерухомого майна;
- щодо об'єктів незавершеного будівництва;

- на новосформовану земельну ділянку;
- у разі внесення нерухомого майна до статутного фонду юридичної особи;
- на підставі рішень органів влади, зокрема, на підставі рішення суду, органів прокуратури, податкових органів, органів місцевого самоврядування;
- якщо речові права на нерухоме майно, які виникли до 01.01.2013 р., не були зареєстровані відповідно до законодавства, яке діяло на час їх виникнення¹³.

У свою чергу, нотаріуси як державні реєстратори виконують свої повноваження у випадках:

- проведення державної реєстрації речових прав перед вчиненням певної нотаріальної дії (укладання договорів купівлі-продажу, дарування, обміну тощо) відносно нерухомого майна зареєстровано до 1 січня 2013 року;

- проведення державної реєстрації речових прав в результаті вчинення ними нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва¹⁴;

- проведення державної реєстрації припинення обтяження речових прав на нерухоме майно у результаті зняття нотаріусом заборони, у випадку її зняття цим нотаріусом;

- проведення державної реєстрації припинення обтяження нерухомого майна іпотекою проводиться нотаріусом одночасно із зняттям заборони, накладеної під час посвідчення договору іпотеки¹⁵.

Як бачимо, підстави виконання повноважень державного реєстратора нотаріусами відрізняється від підстав виконання повноважень загальних суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У науково-практичних джерелах, за цими підставами прийнято класифікувати державну реєстрацію речових прав на первинну та похідну, або вторинну¹⁶. Первинною визнається державна реєстрація речових прав щодо новозбудованих об'єктів нерухомості, новостворених земельних ділянок тощо. Вторинною – реєстрація, яка здійснюється щодо речових прав на об'єкти нерухомого майна, які виникають, змінюються або припиняються внаслідок правочинів¹⁷. Разом з цим, варто відзначити, що нотаріуси здійснюють виключно «вторинну» державну реєстрацію речових прав та лише у випадку, коли ними вчиняються нотаріальні дії щодо правочинів з об'єктами нерухомого майна.

Наступним критерієм, за яким правовий статус нотаріуса як державного реєстратора та, безпосередньо, державного реєстратора Державної реєстраційної служби відрізняються – є коло повноважень, якими вони наділені за законодавством України у досліджуваній сфері. Так, відповідно до ч. 2 ст. 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нотаріуси наділені наступними повноваженнями:

1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

- відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення (у випадках встановлених законом);

- відповідність повноважень особи, яка подає документи на державну реєстрацію прав та їх обтяжень;

- відповідність відомостей про нерухоме майно, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах;

- наявність обтяжень прав на нерухоме майно, зареєстрованих відповідно до вимог цього Закону;

- 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;

2) приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру прав;

3) відкриває і закриває розділи Державного реєстру прав, вносить до них відповідні записи;

4) передає відповідні документи про посвідчені договори та підставу виникнення, переходу та припинення права власності на об'єкти нерухомого майна державному реєстратору органу державної реєстрації прав для формування ним реєстраційної справи;

5) присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації;

6) проводить реєстрацію права власності на підставі документів, право власності за якими було зареєстровано відповідно до Закону, який діяв до 01.01.2013 р.;

7) надає інформацію з Державного реєстру прав або відмовляє у її наданні у випадках, передбачених Законом;

8) у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень;

9) здійснює інші повноваження, передбачені законодавством України.

Перераховані повноваження є спільними як для нотаріусів, так і для державних реєстраторів. Проте, на відміну від спеціальних суб'єктів, у виключній компетенції державних реєстраторів Державної реєстраційної служби залишаються повноваження з ведення реєстраційних справ щодо об'єктів нерухомого майна та видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно.

Водночас, для ефективного виконання вищезазначених функцій державного реєстратора, нотаріусам також надані повноваження вимагати подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, запитувати від органів БТІ, органів виконавчої влади, орга-

нів місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно¹⁸.

Здійснення вищезазначених функцій дозволяє нотаріусу отримувати відомості, необхідні для вчинення нотаріальної дії та проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно, за результатами якого самостійно формувати витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності¹⁹.

Разом з цим, з 1 січня 2014 р.²⁰, відповідно до п. 1.1 Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 2 серпня 2011 р. № 1936а/5²¹, нотаріуси наділені правом доступу до Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру іпотек. Надання таких повноважень нотаріусам значно заощаджує час та спрощує процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, оскільки зникає необхідність здійснення запитів до реєстраційних служб, щоб отримати необхідні дані про об'єкт нерухомості²².

Однак, доступ до цих реєстрів нотаріуси мають лише при вчиненні нотаріальної дії з нерухомим майном, а єдиним документом, який може надати нотаріус, є витяг з реєстру, який готується автоматично в процесі технічного вчинення нотаріальної дії (для порівняння, Державна реєстраційна служба України надає документи в трьох формах: витяг, виписка, інформаційна довідка)²³. У зв'язку з цим, на практиці виникають певні труднощі, пов'язані з неможливістю надати інформацію громадянам, які звертаються до нотаріуса до моменту вчинення нотаріальної дії (наприклад, за консультацією або з метою перевірки надійності запланованої угоди з приводу нерухомого майна тощо). Тому, на нашу думку, з метою оптимізації та спрощення процедури державної реєстрації прав, а також максимального її пристосування до потреб користувачів цієї послуги²⁴, є необхідним розширення повноважень нотаріусів в частині доступу до реєстрів та надання можливості отримувати з них інформацію не лише під час вчинення нотаріальних дій.

У додаток до вказаного, варто відзначити, що на практиці існують й інші проблеми, зумовлені недоліками нормативно-правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації речових прав нотаріусами, зокрема, як відзначає С. Ледеяєв, до них можна віднести наступні:

1) нотаріуси, на яких згідно з законодавством, покладено обов'язок державної реєстрації переходу прав власності на нерухоме майно, в більшості випадків відмовляють у посвідченні правочинів щодо нерухомого майна, адже несуть персональну (дисциплінарну, цивільно-правову або кримінальну) відповідальність за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав;

2) у зв'язку із неузгодженістю питань щодо порядку внесення даних і ведення Державного реєстру прав, процедура реєстрації нотаріусами переходу прав власності на нерухоме майно потребує багато часу, адже нотаріуси вимушені за кожним випадком посвідчення правочинів звертатися до державних реєстраторів за консультаціями і роз'ясненнями щодо порядку проведення реєстрації прав²⁵.

З огляду на наявні проблеми та недоліки, вважаємо, що реформований інститут державної реєстрації прав ще продовжує формуватись та розвиватись. Цей процес має супроводжуватись відповідними науковими обґрунтуваннями з приводу внесення змін до законодавства України та вдосконалення названого інституту. Тому, на наш погляд, є необхідним подальше наукове дослідження інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та питання правового статусу нотаріуса як державного реєстратора.

¹ Чижмарь К. І., Дьомкіна Г. С. Правовий статус нотаріуса у процесі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за законодавством України / К. І. Чижмарь, Г. С. Дьомкіна // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2012. – № 9. – С. 6–17 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ovu.com.ua/bulletin/posts/713-pravoviy-status-notariusa-u-protsesi-derzhavnoyi-g>

² Демкіна А. Нотариус – специальный субъект в сфере государственной регистрации вещных прав / А. Демкіна // Правовий тиждень [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://legalweekly.com.ua/index.php?id=16061&show=news&newsid=122984>

³ Нотариус як державний реєстратор / Чернігівська державна нотаріальна контора [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://just.cg.gov.ua/index.php?id=9303&tp=1>

⁴ Нотариус як державний реєстратор / Чернігівська державна нотаріальна контора [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://just.cg.gov.ua/index.php?id=9303&tp=1>

⁵ Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 ; втратила чинності від 11 лютого 2014 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/703-2011-%D0%BF>

⁶ Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України : Постанова Кабінету Міністрів України від 21 листопада 2012 р. № 1156 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1156-2012-%D0%BF/paran33#n33>

⁷ Ледеяєв С. Реєстрація нерухомості без БТІ / С. Ледеяєв // Незалежний аудитор [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://n-auditor.com.ua/uk/component/na_archive/306?view=material

⁸ Кочергіна Н. Нова система реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Н. Кочергіна. – 2013. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://pravotoday.in.ua/ua/press-centre/publications/pub-886/>

⁹ 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. – № 51. – Ст. 553.

¹⁰ Про нотаріат : Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.

¹¹ Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF>

¹² Про заходи щодо державної реєстрації прав на землі сільськогосподарського призначення Наказ Міністерства юстиції України від 28 травня 2014 р. № 845/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0568-14>

¹³ Мірошниченко А. Чим займається державна реєстраційна служба та нотаріуси / А. Мірошниченко // Інтернет-видання Полтавщина. – 2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.poltava.pl.ua/news/20151/>

¹⁴ Там само.

¹⁵ Зміни у діяльності нотаріусів при виконанні ними функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно / Прес-служба Міністерства юстиції України. – 2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=247005326&cat_id=244277212

¹⁶ Ледаєв С. Вказана праця.

¹⁷ Кочергіна Н. Вказана праця.

¹⁸ Нові повноваження нотаріусів / Відділ нотаріату Головного управління юстиції в Одеській області. – 2013. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://just.odessa.gov.ua/index.php?do=static&filename=rozyasn_ur_konsult/rozyasn_novi_rpnovov_notariusiv.htm

¹⁹ Там само.

²⁰ Про врегулювання доступу до реєстрів інформаційної системи Міністерства юстиції України : Наказ Міністерства юстиції України від 26 липня 2013 р. № 1538/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1270-13>

²¹ Про затвердження Порядку доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Наказ Міністерства юстиції України від 2 серпня 2011 р. № 1936а/5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0963-11>

²² Нотаріуси та держвиконавці з 14 жовтня отримають доступ до чотирьох реєстрів. – 2013. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dt.ua/UKRAINE/notariusi-ta-derzhvikonavci-z-14-zhovtnya-otrimayut-dostup-do-chotiroh-reyestriv-128979_.html

²³ Які труднощі виникають у нотаріусів з реєстрацією речових прав? – 2013. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://lawyers.in.ua/ukr/blog/art-112-kakie-trudnosti-voznikayut-u-notariusov-s-registratsiey-veshchnih-prav/>

²⁴ Степська О. Особливості державної реєстрації прав на земельні ділянки / О. Степська // Юридичний вісник. – 2013. – № 2. – С. 80–85 – С. 83.

²⁵ Ледаєв С. Реєстрація нерухомості без БТІ / С. Ледаєв // Незалежний аудитор [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://n-auditor.com.ua/uk/component/na_archive/306?view=material

Резюме

Нечипорук С. В. Повноваження нотаріуса як державного реєстратора.

Метою статті є узагальнене дослідження повноважень нотаріуса як державного реєстратора. Розглядається реформована система суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Визначаються коло повноважень, якими наділені державні реєстратори та нотаріуси у цій сфері, та особливості їх реалізації. Окреслюються недоліки чинного законодавства у сфері державної реєстрації нотаріусами речових прав.

Ключові слова: нотаріус, державний реєстратор, повноваження нотаріуса, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Резюме

Нечипорук С. В. Полномочия нотариуса как государственного регистратора.

Целью статьи является обобщенное исследование полномочий нотариуса как государственного регистратора. Рассматривается реформированная система субъектов государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений. Определяются круг полномочий, которыми наделены государственные регистраторы и нотариусы в этой сфере, и особенности их реализации. Обрисовываются недостатки действующего законодательства в сфере государственной регистрации нотариусами вещных прав.

Ключевые слова: нотариус, государственный регистратор, полномочия нотариуса, государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество и их обременений.

Summary

Nechiporuk S. Powers of a notary as a state registrar.

The purpose of this paper is the generalized study of powers of a notary as a state registrar. Consider a reformed system of subjects of state registration of rights in rem in immovable property and their encumbrances. Determines the range of powers vested in the state registrars and notaries in this area, and especially their implementation. Outlines the shortcomings of the current legislation in the sphere of state registration of rights in rem in immovable property by notaries.

Key words: notary, state registrar, the powers of a notary, the state registration of rights in rem in immovable property and their encumbrances.

Отримано 15.10.2014