

УДК 347.214

М.Д. ЖДАН, канд. юрид. наук, доц., Харківський національний педагогічний університет імені Г.С. Сковороди

І.А. КУЗНЕЦОВ, канд. юрид. наук, доц., Харківський національний педагогічний університет імені Г.С. Сковороди

О.І. КОЛЯДА, приватний нотаріус

ЩОДО ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО (КРІМ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК)

Ключові слова: право власності, нерухоме майно, правовстановлюючі документи

Інститут права власності найважливіший інститут цивільного права з часів його виникнення. На сьогодні, у відповідності до ст.316 Цивільного кодексу України 2003 р. (далі – ЦК України) [1], правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. В свою чергу, ст.317 ЦК України закріплює, що власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном. Відповідно до ст.181 ЦК України, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Відповідно до ст.182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію

про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом. Відмова у державній реєстрації права на нерухомість або правочинів щодо нерухомості, ухилення від реєстрації, відмова від надання інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені до суду. Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються чинним законодавством.

Для того, щоб реалізовувати свої права відносно належного йому нерухомого майна, його власникові, необхідно мати докази належності речі (майна), саме йому. Такими доказами є документи, що встановлюють право власності (правовстановлюючі документи). Дана стаття присвячена документам, що підтверджують право власності на нерухоме майно, крім земельних ділянок.

Для юристів-практиків, зокрема для нотаріусів, питання відповідності закону правовстановлюючих документів на нерухоме майно, є актуальним, адже, відповідно до ст.47 Закону України «Про нотаріат» [2] та п.22 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України [3], для вчинення нотаріальних дій не приймаються документи, які не відповідають вимогам законодавства.

При підготовці документів до посвідчення правочину, зокрема, відчуження нерухомого майна, необхідно переконатися, що правовстановлюючі документи дійсно відповідають цим вимогам, так як факт реєстрації їх самих та реєстрації на підставі них права власності, в бюро технічної інвентаризації, не завжди це гарантує. І хоча такі випадки трапляються дуже рідко, на жаль, вони мають місце.

Відповідність документа закону означає, що він не має суперечити законіві як за змістом, так і за формою, також повинен бути дотриманий певний порядок його оформлення і видачі, якщо такий існує.

Так, при розгляді правовстановлюючих документів на нерухоме майно на предмет відповідності їх закону, необхідно звернути увагу на наступне:

1. Чи виданий цей документ органом, який мав на це право?

2. Чи відповідає він формі, встановленій для нього нормативним актом, діючим на момент його видачі?

Історично склалося, що реєстрацію прав власності, а також збір та підтримку в актуальному стані бази даних про склад, технічний стан і вартість об'єктів нерухомості здійснюють бюро технічної інвентаризації (БТІ), формування яких почалася ще в 1927 р. з прийняттям Постанови Економічної наради РСФСР від 21.05.1927 р., яка затвердила «Положення про інвентаризацію майна місцевих рад» [4].

Найбільш повну відповідь на поставлені нами питання, щодо відповідності закону правовстановлюючих документів, ми знаходимо у нормативних актах різних часів, які затверджують Інструкції (або Положення, Правила) про порядок реєстрації органами бюро технічної інвентаризації нерухомого майна та прав власності на нього. Починаючи з грудня 1945 р. і до сьогоднішнього дня, додатком до вищевказаних інструкцій є Перелік таких документів. Зазначено й органи, від яких вони можуть виходити. Також Інструкціями (Положеннями, Правилами) затверджено форми Свідоцтв про право власності на нерухоме майно, реєстраційних посвідчень, які видавалися та видаються юридичним особам та громадянам.

Звісно, не слід обмежувати вимоги до документа, щодо відповідності його законодавству, тільки наявністю його в Переліку правовстановлюючих документів, на підставі яких реєструється право власності на нерухоме майно. В деяких випадках, необхідно піти далі, і безпосередньо вивчити законодавчі акти, на підставі яких він видавався, не залишаючи без уваги і загальні вимоги про дійсність правочинів, діюче раніше та нині цивільне законодавство.

Прикладом доцільності цих досліджень може служити наступна ситуація: в пункті 6 «Правил державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб» від 13.12.1995 р. є такі документи, як договори купівлі-продажу, міни зареєстровані біржею [5].

У відповідності до ч.2 ст.15 Закону України «Про товарну біржу» від 10.12.1991 року (із змінами і доповненнями) [6], угоди, зареєстровані на біржі, не підлягають нотаріальному посвідченню. Разом із тим, в ст.47 Цивільного кодексу Української РСР, який діяв до 01 січня 2004 р. (далі – ЦК УРСР) [7], нотаріальне посвідчення угод було обов'язкове лише у випадках, зазначених у законі. Недодержання в цих випадках нотаріальної форми тягнуло за собою недійсність угоди з наслідками, передбаченими ч.2 ст.48 ЦК УРСР. Як зазначено у ч.1 ст.227 ЦК УРСР, договір купівлі-продажу жилого будинку повинен був бути нотаріально посвідчений, якщо хоча б однією з сторін є громадянин. З чого випливає, що подібні договори укладатися на біржі не могли. Між тим, одному з авторів цієї статті, для посвідчення правочину, було пред'явлено договір купівлі-продажу житлового будинку між громадянами, укладений на біржі, право власності на який зареєстровано в БТІ. Звісно прийняти такий документ нотаріус не має права.

Також, стосовно договорів, укладених на біржі, щодо купівлі-продажу квартир, існує наступна проблема: відповідно до закону, біржові операції дозволяється здійснювати лише членам біржі або брокерам, обов'язки яких полягають у виконанні доручень членів біржі, яких вони представляють. Виходячи з цього, угоди про відчуження квартир, укладені між особами, які не є членами біржі або угоди, укладені брокерами за дорученням третіх осіб, не відповідають вимогам Закону України «Про товарну біржу» і у зв'язку з цим не можуть вважатися біржовими операціями та реєструватися біржами, а також бути підставою для реєстрації права власності в БТІ. Хоча такі правовстановлюючі документи доводилось зустрічати неодноразово. Слід, також зазначити, що ст.657 ЦК України закріплює, що договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у *письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації*.

Також, стосовно форми, правовстановлюючого документу, зокрема Свідоцтв про право власності на нерухоме майно, які видаються відповідно до Наказу Міністерства Юстиції України від 18.02.2002 р. «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно», а також витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно, то слід мати на увазі, що з 01.10.2002 р. для них запроваджено в обіг спеціальні бланки, за зразком, затвердженим Міністерством юстиції України. І якщо, відповідно до Наказу Міністерства юстиції України від 20.09.2002 р. «Про надання витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та оформлення свідоцтв про право власності на нерухоме майно на спеціальних бланках» [8], бюро технічної інвентаризації, які з технологічних або організаційних причин не підключені до 01.10.2002 р. до електронного Реєстру прав власності на нерухоме майно, здійснювали видачу довідок-характеристик, реєстраційних посвідчень та оформлення свідоцтв про право власності, не використовуючи спеціальні бланки, то з 01.06.2010 року, видача БТІ витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та оформлення Свідоцтв про право власності на нерухоме майно, здійснюються *тільки* на спеціальних бланках установленної форми [9]. Витяги з Реєстру прав власності на нерухоме майно та Свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виконані з 01.06.2010 р. не на спеціальному бланку, є недійсними.

Крім того, необхідно звернути увагу на те, що для вчинення нотаріальної дії, не можуть бути прийняті документи (в тому числі правовстановлюючі) у яких не можна прочитати все в них написане в первісному вигляді, як, наприклад, документи, залиті чорнилом, потерті та ін., порвані документи та документи, викладені на двох і більше окремих аркушах, якщо аркуші не прошито у спосіб, що унеможливує їх роз'єднання без порушення цілісності, а аркуші не пронумеровано і не скріплено підписом посадової (уповноваженої на

те) особи та печаткою юридичної особи, яка видала документ, документи, які мають підчистки або дописки, закреслені слова чи інші не застережені виправлення, документи, тексти яких неможливо прочитати внаслідок пошкодження, а також документи, написані олівцем. Дописки, закреслені слова чи інші виправлення, які є в документах, що подаються для вчинення нотаріальних дій, повинні бути застережені підписом посадової (уповноваженої на те) особи і печаткою установи, підприємства або організації чи особи, яка видала документ. При цьому виправлення повинні бути зроблені таким чином, щоб можна було прочитати як виправлене, так і помилково написане, а потім виправлене чи викреслене.

Але, безумовно, неможливо охопити всі питання, які можуть виникати під час правового аналізу, виданих в різний час, правовстановлюючих документів, тому у кожному конкретному випадку, необхідно звертатися до нормативних актів, які безпосередньо діляти на час їх видачі.

Нами розроблений додаток, покликаний спростити пошук відповіді щодо відповідності закону правовстановлюючих документів на нерухоме майно на предмет органу, від якого вони виходять. Також, користуючись ним, можна знайти відповідь на запитання, чи відповідають видані Свідоцтва про право власності на нерухоме майно, формі, затвердженій, діючим в той час нормативним актом, чи містить Свідоцтво передбачену ним інформацію.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний Кодекс України : від 16.01.2003 р. // ВВР України. – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 356.
2. Закон України «Про нотаріат» : від 02.09.1993 р. // ВВР України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.
3. Інструкція про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України / затв. наказом Міністерства юстиції України : від 03.03.2004 р., № 20/5.

4. Українська нотаріальна палата [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://palata.notariat.org.ua/index.html>.

5. Наказ Державного Комітету України по житлово-комунальному господарству «Про затвердження Правил державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб»: від 13.12.1995 р., № 56.

6. Закон України «Про товарну біржу»: від 10.12.1991 р. // ВВР України. – 1992. – № 10. – Ст. 139.

7. Цивільний кодекс Української РСР //

ВВР УРСР. – 1966. – № 46. – Ст. 284.

8. Наказ Міністерства юстиції України «Про надання витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та оформлення свідоцтв про право власності на нерухоме майно на спеціальних бланках»: від 20.09.2002 р.

9. Наказ Міністерства юстиції України «Про впорядкування відносин щодо видачі витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та оформлення свідоцтв про право власності на об'єкти нерухомого майна на спеціальних бланках»: від 26.03.2010 р.

Ждан М. Д. Щодо правовстановлюючих документів на нерухоме майно (крім земельних ділянок) / М. Д. Ждан, І. А. Кузнецов, О. І. Коляда // Форум права. – 2011. – № 4. – С. 258–261 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2011-4/11gmdkzd.pdf>

Доведено, що не слід обмежувати вимоги до документа, щодо відповідності його законодавству, тільки наявністю його в Переліку правовстановлюючих документів, на підставі яких реєструється право власності на нерухоме майно.

Ждан М.Д., Кузнецов І.А., Коляда О.І. О правоустанавливающих документах на недвижимое имущество (кроме земельных участков)

Доказано, что не следует ограничивать требования к документу, на соответствие его законодательству, только наличием его в Перечень правоустанавливающих документов, на основании которых регистрируется право собственности на недвижимость.

Gdan M.D., Kuznetsov I.A., Koljada O.I. About The Documents of Title to Real Property (Except Land)

It is shown that one should not limit the requirement to document the conformity of its laws, its only presence in the list of legal documents on which the registered title to real property.