

УДК 347.961.65

## РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО НОТАРІУСОМ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Жук М.О., студентка  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка

Стаття присвячена аналізу проблем та перспектив розвитку функції нотаріуса як державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

**Ключові слова:** нотаріус, державна реєстрація, нерухоме майно, принцип «відкритого вікна».

Статья посвящена анализу проблем и перспектив развития функции нотариуса как государственного регистратора прав на недвижимое имущество.

**Ключевые слова:** нотариус, государственная регистрация, недвижимое имущество, принцип «открытого окна».

Zhuk M.O. REGISTRATION OF THE OWNERSHIP OF IMMOVABLE PROPERTY BY NOTARIES:  
PROBLEMS AND PROSPECTS

The article deals with analysis of problems and prospects of notary function as state registrar of real rights to immovable property.

**Key words:** notary, public registration, real estate, principle of „open window”.

**Постановка проблеми.** На сьогоднішній день важливим та актуальним є питання державної реєстрації права власності на нерухоме майно нотаріусом. Основні правила посвідчення правочинів та вчинення інших нотаріальних дій визначені у Законі України «Про нотаріат» [1] та Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012 № 296/5 [2]. Поряд із цим з 1 січня 2013 року відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» нотаріуси виконують функцію не тільки посвідчення прав та фактів, що мають юридичне значення, а й проводять державну реєстрацію права власності на нерухоме майно [3].

**Ступінь розробленості проблеми.** Метою прийняття змін було спрощення процедури державної реєстрації речових прав, набутих за правочинами та виданими нотаріусами свідоцтвами про право на спадщину, запобігання порушення прав фізичних осіб та юридичних осіб у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, гарантування належної та своєчасної реалізації цих прав, підвищення ефективності функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [4, с. 28].

**Виклад основного матеріалу.** Нотаріус визначається у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» як спеціальний суб'єкт державної реєстрації прав на нерухоме майно. Згідно з ч. 2 п. 5 ст. 3 вищезазначеного закону державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до

законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія [3].

Відповідно до ч. 3 п. 5 ст. 3 даного закону державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію. Тобто, на нотаріуса покладено реєстрацію «переходу» права власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [3].

Таким чином, на нотаріуса покладаються функції здійснення державної реєстрації прав, які набуваються в процесі вчинення ним нотаріальної дії з нерухомим майном, унаслідок якої виникають речові права, що є похідними від права власності та за відсутності державної реєстрації права власності на це майно у Державному реєстрі, проводити державну реєстрацію державну реєстрацію права власності на це майно та одночасно державну реєстрацію речового права, що є похідним від нього, тобто, державна реєстрація речового права на це майно походить від реєстрації права власності на нього.

Забезпечення нотаріусом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за нотаріально посвідченим правочином, виданим свідоцтвом здійснюється шляхом реєстрації нотаріусом в єдиних та державних реєстрах відомостей про посвідчений ним правочин чи видане свідоцтво, і подання заяви та всіх документів, необхідних для державної реєстрації речових прав та їх обтяжень [5, с. 61].

Надаючи право нотаріусу здійснювати державну реєстрацію за нотаріально



посвідченими правочинами та виданими свідоцтвами про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно, законодавець потурбувався про те, щоб ця послуга була прозорою та гарантованою.

Так, нотаріус має право здійснювати перевірку правильності оформлення документів на стадії посвідчення правочину чи видачі свідоцтва, попередити порушення прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, забезпечити вірогідність внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без помилок завдяки ретельній перевірці реквізитів документів тощо [6, с. 32].

На практиці реєстрація права власності на нерухоме майно нотаріусом, якій передувє вчинення нотаріальної дії, здійснюється шляхом вчинення певних послідовних дій:

- прийняття та перевірка всіх необхідних для вчинення нотаріальної дії документів;
- перевірка всіх можливих обмежень і обтяжень за єдиними та державними реєстрами інформаційної системи (за базою RST, у Державному реєстрі обтяжень рухомого майна, у «ручному режимі» Державного реєстру речових прав – у розділах/ спецрозділах, відомостях до 2013 року, за вкладкою ДЗК);
- виготовлення всіх необхідних витягів на власника майна в порядку доступу нотаріусів із: RST, Державному реєстрі обтяжень рухомого майна, Державного реєстру речових прав;
- за необхідності – інформаційні довідки з інших реєстрів (Реєстру нотаріальних бланків, Спадкового реєстру, Єдиного реєстру довіреностей);
- вчинення власне нотаріальної дії;
- якщо це видача свідоцтва про право на спадщину – реєстрація видачі права на спадщину у Спадковому реєстрі;
- проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [7, с. 87].

Також варто зазначити, що враховуючи значну кількість правочинів із землею, що здійснюються за участі нотаріуса, виникла необхідність у законодавчому порядку забезпечити нотаріусам доступ до земельного кадастру. Так, 25 березня 2015 набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення».

Відповідно до Закону та згідно з наказом Міністерства юстиції України визначено, що державна реєстрація прав на землі сільськогосподарського призначення може проводитися нотаріусом у випадках,

передбачених абзацом четвертим частини п'ятої статті 3 та статтею 42 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», за місцем розташування земельної ділянки або у межах відповідної області, де розташована така земельна ділянка [8].

Водночас нотаріусу надано можливість проводити державну реєстрацію:

- речових прав, похідних від права власності, на земельні ділянки сільськогосподарського призначення незалежно від нотаріального посвідчення договору, на підставі якого виникає таке право;
- право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яке виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року, одночасно з державною реєстрацією похідного від нього речового права на таку земельну ділянку [9].

Крім того, Закон доповнено статтею 42, яка визначає особливості державної реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, право власності на які виникло та оформлено в установленому порядку до 1 січня 2013 року.

Частиною першою статті 42 Закону встановлено норму щодо одночасності державної реєстрації похідного речового права та права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яке виникло та оформлене в установленому порядку до 1 січня 2013 року (крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), на підставі заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, поданої власником чи набувачем відповідного похідного права або уповноваженою ними особою, з урахуванням положень статті 16 Закону.

Тепер нотаріус відповідно до пункту 81 частини другої статті 9 Закону одержує від територіальних органів земельних ресурсів інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для проведення державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку, шляхом направлення запиту до Державного земельного кадастру за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав та використовує отриману інформацію для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку [9].

Перш за все, дані зміни покликані пришвидшити та спростити порядок державної реєстрації прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Завдяки цьому громадяни зможуть самостійно обирати: звертатися їм до дер-

жавного реєстратора чи до нотаріуса. Ліквідуються черги при реєстрації договорів, збільшиться оперативність реєстрації та якості послуг за рахунок збільшення конкуренції та, відповідно, ліквідується корупційна складова за «пришвидшення» процесу реєстрації.

З огляду на зміни законодавства, що відбулися за останні роки, можна зробити висновок, що в Україні зараз існує тенденція розширення повноважень нотаріусів, на яких тепер покладається не тільки нотаріальна функція, але і функція державного реєстратора [11]. Так, існує думка щодо необхідності подальшого розширення повноважень нотаріусів як спеціальних суб'єктів державної реєстрації.

З одного боку, подібні зміни покликані спростити процес державної реєстрації, зробити його доступнішим для осіб, що бажають здійснити реєстрацію права власності на нерухоме майно. Але з іншого боку, виникає питання, чи не буде функція державного реєстратора відволікати нотаріусів від здійснення їх основної нотаріальної діяльності.

Так, відповідно до ст 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. [3] А отже, державна реєстрація визначається як технічна процедура визнання державою права власності на нерухоме майно, що відбувається завдяки внесенню відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

З огляду на це виникає питання доцільності навантаження нотаріуса по суті технічною роботою, що може забирати доволі багато часу, витісняючи виконання основної, покладеної на нотаріуса законодавством, нотаріальної функції на другий план.

Існує думка, що наділення нотаріусів функцією державного реєстратора нівелює їх повноваження як таких. Якщо одна і та сама посадова особа має два статуси, і «в одній руці має одну печатку, а в другій – іншу» та підписується на одному документі в двох статусах – такий стан є очевидним свідченням формалізму і підкреслює відсутність логіки.

С.Я. Фурса, Є.І. Фурса, Є.Є. Фурса, О.М. Нікітюк вважають, що саме нотаріус має перевіряти законність посвідчення договору і не має необхідності ототожнювати його з

державним реєстратором, навіть коли він вносить відповідні відомості про посвідчений ним правочин до державного реєстру. Він здатен діяти в нотаріальному (правовому) полі, і для нього достатньо внести відповідні зміни до законодавства на предмет того, що саме нотаріусом вносяться відомості про посвідчені правочини до Державного реєстру прав власності як елемент нотаріального діловодства [12].

На мою думку, дану проблему могло б вирішити створення так званого «відкритого вікна», відповідно до якого особи, що бажають здійснити державну реєстрацію, могли подавати необхідні документи нотаріусу, який, в свою чергу, передавав би їх державному реєстратору для здійснення безпосередньої реєстрації. Таке рішення дозволило б так само спростити процедуру державної реєстрації, ліквідувати черги, збільшити оперативність реєстрації, але в той самий час дало б можливість нотаріусам приділяти основну увагу здійсненню своєї головної нотаріальної функції, не відволікаючись на технічну процедуру реєстрації.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Закон України «Про нотаріат» // Відомості Верховної Ради України (ВВР) № 247-VIII (247-19) від 05.03.2015.
2. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5.
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // Відомості Верховної Ради України (ВВР) № 247-VIII (247-19) від 05.03.2015.
4. О.М. Захандревич. Нотаріус – спеціальний суб'єкт державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень // Бюлетень Міністерства юстиції України : Офіційне видання. – 2013/2. – № 12. – С. 28-30.
5. Актуальні проблеми розвитку нотаріату. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно нотаріусами: проблеми застосування // Нотаріат України. – 2014. – № 1-2. – С. 58-65.
6. К.В. Продіус. Повноваження нотаріусів у сфері державної реєстрації речових прав // Бюлетень Міністерства юстиції України : Офіційне видання. – 2013. – № 12. – С. 31-33.
7. Н.П. Дмитрієва ДРРП через призму нотаріального процесу / Мала енциклопедія нотаріуса (МЕН) – 2015/ 2. – № 1 (79). – С. 86-93.
8. Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо уточнення повноважень нотаріусів та особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення» // Відомості Верховної Ради України (ВВР) № 247-VIII від 05.03.2015.
9. Л.П. Льовкін. Реформа системи державної реєстрації. Уточнення повноважень нотаріусів та



особливостей реєстрації похідних речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення // Інтернет-представництво Головного управління юстиції у Вінницькій області. [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://vinjust.gov.ua/3353-reforma-systemy-derzhavnoyi-reyestratsiyi-utochnennia-povnovazhen-notariusiv-ta-osoblyvostei-reiestratsii-pokhidnykh-rechovykh-prav-na-zemelnidilianky-s-h-pryznachennia.html>.

10. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868.

11. Л.В. Єфіменко. Щодо питань, пов'язаних із проведенням державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, що входить до складу спадщини // Інтернет-представництво Головного територіального управління юстиції у Хмельницькій області. [Електронний ресурс] – Режим доступу : [http://justice-km.gov.ua/?dep=page&dep\\_up=1133&dep\\_cur=1255](http://justice-km.gov.ua/?dep=page&dep_up=1133&dep_cur=1255).

12. Фурса С.Я., Фурса Є.І., Фурса Є.Є., Нікітюк О.М. Нотаріат України : Книга 1. Організація нотаріату з практикою : підручник у трьох книгах / за заг. ред. д. ю. н., професора, заслуженого юриста України С.Я. Фурси. – 3-тє вид., доповн. і переробл. – К. : Алерта, 2015. – 484 с.