

ДОСВІД ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО У РОСІЙСЬКІЙ ФЕДЕРАЦІЇ

Стаття присвячена вивченню наявного досвіду інституту державної реєстрації прав власності на нерухоме майно у Російській Федерації. Висвітлено питання діяльності органів державної реєстрації, їх підпорядкування, повноваження.

Ключові слова: *державна реєстрація, речові права, система державної реєстрації.*

Статья посвящается изучению имеющегося опыта института государственной регистрации прав собственности на недвижимость в Российской Федерации. Раскрыт вопрос деятельности органов государственной регистрации, их подчинение, полномочия.

Ключевые слова: *государственная регистрация, вещные права, система государственной регистрации.*

The article is dedicated to the research of the present experience of the institute of real estate property rights state registration in Russian Federation. The article covers the issue of state registration bodies activity, their subordination and authority.

Key words: *state registration, property rights, the system of state registration.*

Постановка наукової проблеми. Правове регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав власності та інших речових прав на нерухоме майно, його визнання з метою належного правового захисту має важливе значення для розвитку ринкових відносин у будь-якій державі, основою яких є створення умов для успішного функціонування ринку нерухомого майна та залучення інвестицій в економіку. Саме державна реєстрація має стати важливим чинником гарантування прав власників, володільців та користувачів, забезпечувати офіційне та юридичне закріплення державою прав особи на нерухоме майно.

У чинному законодавстві України відсутній єдиний підхід до з'ясування правової природи державної реєстрації прав на нерухоме майно. Правове регулювання цього інституту є недосконалим, характеризується численними суперечностями. Це значно ускладнює реалізацію механізмів визнання та підтвердження прав на об'єкти нерухомого майна шляхом їх державної реєстрації. Як наслідок, ускладнюється обіг нерухомості в цілому.

Мета даного дослідження -- сприяти подальшій розробці ефективного механізму державної реєстрації в Україні та вдосконалити правове регулювання цього процесу.

Виклад основного матеріалу. В Україні триває процес реформування відносин державної реєстрації прав власності та інших речових прав. Свідченням цього є затвердження Постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року №703 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У зв'язку зі вступом в дію з 1 січня 2013 року положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», даний правовий інститут залишається одним з найменш досліджуваних у сучасній правовій науці.

Незважаючи на наявність наукових праць із зазначеної проблематики, багато питань залишаються недослідженими. Це пояснюється складністю проблем адміністративно-правового забезпечення державної реєстрації, змінами у законодавстві України у реєстраційній сфері у зв'язку з впровадженням з 1 січня 2013 року нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

При вдосконаленні законодавства України у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, необхідно враховувати рішення щодо оптимізації цього процесу, які пропонуються зарубіжною правовою наукою.

Зокрема, у Росії державна реєстрація прав на нерухомість була вперше регламентована Цивільним Кодексом Російської Федерації у 1996 році, завданням якого було забезпечити публічність цивільного обігу нерухомості та впорядкувати ринок нерухомості з допомогою правових та організаційних методів. У російській правовій науці існує ряд наукових досліджень, монографій та матеріалів наукових конференцій на цю тему. Дослідженню інституту права власності як центрального інституту цивільного права, присвячені роботи російських науковців різних часів – дореволюційного, радянського та сучасного періодів. Це питання у своїх працях досліджували С.С. Алексєєв, М.І. Брагінський, А.В. Бенедиктов, Т.І. Ілларіонова, В.Ф. Яковлева та інші. У працях цих науковців відображено історичні, теоретичні та цивілістичні аспекти інституту права власності та його ролі в житті держави та суспільства.

Саме необхідність ефективного здійснення державою охорони прав та законних інтересів фізичних і юридичних осіб зумовила виникнення інституту державної реєстрації прав на нерухомість у Росії. Потреби

учасників обігу нерухомості визначили основні цілі та завдання вищезгаданого правового інституту, в тому числі і права власності. Державна реєстрація була засобом введення обігу нерухомості у цивілізовані рамки, методом його здійснення на засадах гласності та публічності. Проте, на початковому етапі її становлення, вся нормативна база, присвячена питанням державної реєстрації прав на нерухоме майно зводилася до декількох статей Цивільного Кодексу Російської Федерації.

У 2004 році у Росії розпочав свою діяльність новий федеральний орган – Федеральна реєстраційна служба (Росреєстрація), а управління юстиції було реорганізовано у його територіальні підрозділи, які і здійснювали державну реєстрацію прав. Було також чітко регламентовано повноваження Міністерства юстиції Російської Федерації, під відомство якого перейшла новостворена служба. З того часу робота по формуванню єдиної російської системи державної реєстрації прав на нерухомість вийшла на новий якісний рівень, що дозволяє наближатися до мети, з якою було прийнято Закон від 21 червня 1997 року №122-ФЗ «Про державну реєстрацію прав на нерухомість» та інші пов'язані з ним нормативно-правові акти.

Федеральна реєстраційна служба та її територіальні підрозділи мають подвійну (часто -- державну) правову природу. З одного боку, це -- уповноважений державою виконавчий орган, який здійснює процедуру державної реєстрації прав на нерухоме майно по всій території Росії і за єдиними правилами. З іншого – це юридична особа, яка виступає суб'єктом-учасником цивільно-правових відносин, що виникають при державній реєстрації прав поруч з іншими учасниками (громадянами Росії, іноземцями, особами без громадянства, російськими та іноземними юридичними особами, міжнародними організаціями, Російською Федерацією, її суб'єктами, муніципальними утвореннями).

Повноваження Федеральної реєстраційної служби у сфері реєстрації права власності на нерухомість слід поділяти на два види: 1) адміністративно-управлінські повноваження: прийняття і реєстрація документів, необхідних для державної реєстрації прав на нерухомість; проведення правової експертизи вищевказаних документів; проведення перевірки законності операцій з нерухомістю; внесення записів до Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно при відсутності підстав для відмови чи призупинення державної реєстрації; видача документів, що підтверджують проведення державної реєстрації прав на нерухомість; 2) довідково-консультаційні повноваження: надання інформації про зареєстровані права на об'єкти нерухомості; видача на письмову вимогу право носіїв копій договорів та інших документів, що підтверджують зміст односторонніх угод.

Загалом, процедура проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно у Росії закріплена статтею 13 Федерального закону від 21 липня 1997 року і складається з п'яти етапів: 1) прийом документів, необхідних для проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно з обов'язковим поданням документа, що засвідчує сплату державного мита; реєстрація документів; 2) правова експертиза документів; 3) встановлення відсутності протиріч між заявленими правами та вже зареєстрованими правами на даний об'єкт нерухомості, а також інших підстав для відмови та призупинення державної реєстрації; 4) внесення запису до Єдиного державного реєстру прав на нерухомість за умов відсутності вищезгаданих протиріч та інших підстав для відмови та призупинення державної реєстрації; 5) здійснення запису на правовстановлюючих документах та видача свідоцтва про державну реєстрацію прав [1,с.460].

Наказом Міністерства юстиції Російської Федерації №293 від 14 вересня 2006 року, було затверджено Адміністративний регламент виконання державної функції з державної реєстрації прав на нерухомість та операцій з нею (далі- Регламент). Ціллю прийняття такого нормативно-правового акту було підвищення якості виконання вищезгаданої державної функції; забезпечення доступності її результатів; створення комфортних умов для учасників відносин, що виникають у процесі державної реєстрації прав на нерухомість [2,с.3594]. Регламент визначає строки і послідовність дій (адміністративних процедур) при здійсненні повноважень під час державної реєстрації прав на нерухоме майно. Невиконання положень Регламенту кваліфікується як порушення встановленого порядку реєстрації, що тягне за собою правові наслідки.

З прийняттям Регламенту, процедура прийому документів (першого з п'яти етапів державної реєстрації права на нерухомість) стала більш прозорою, регламентованою і зрозумілою для населення [3]. До Адміністративного регламенту виконання державної функції з державної реєстрації прав на нерухомість та операцій з нею ввійшли два розділи: «Загальні положення» та «Адміністративні процедури».

У розділі «Загальні положення» вказується державна функція чи державна послуга у тому формулюванні, в якому вона подається у нормативно-правовому акті. Також тут містяться посилання на нормативно-правові акти, що регулюють виконання державної функції чи надання державної послуги (із зазначенням реквізитів нормативно-правового акту та джерел його офіційного опублікування); вказується найменування федерального органу, що виконує функцію чи надає державну послугу.

До розділу «Адміністративні процедури» ввійшли: 1) опис порядку дій при здійсненні державної функції чи наданні державної послуги. Зазначений опис може бути здійснений в електронній формі. При цьому, опис кожної дії повинен містити наступні обов'язкові елементи: юридичні факти, що є основою для початку дії; посадова особа, відповідальна за виконання дії; максимальний строк виконання дії; права і обов'язки посадової особи, у тому числі рішення, які можуть чи повинні бути прийняті нею; форми і порядок контролю за вчиненням дій і прийняттям рішень; спосіб фіксації результату виконання дій, у тому числі в електронній формі; результат дії і порядок передачі результату дії; 2) порядок оскарження дії (бездіяльності) і рішень, прийнятих у ході виконання Регламенту [4,с.4933].

Слід зазначити, що для процесу формування самостійних органів державної реєстрації прав на нерухомість у Російській Федерації важливим є чітке законодавче закріплення на федеральному рівні статусу державного реєстратора як державного службовця (у рамках горизонтальної структури державної служби) відповідно до Федерального закону від 27 липня 2004 року №79-ФЗ «Про державну службу Російської Федерації» шляхом: внесення доповнень в Реєстр посад федеральної державної цивільної служби, затверджений Указом Президента Російської Федерації від 31 грудня 2005 року №1574 і Звідний реєстр посад державної цивільної служби Російської Федерації; введення рангів, звань і категорій для всіх службовців цих органів і встановлення окладів в залежності від стажу роботи, звання, рангу і категорії [5, с.1100].

Система реєстрації речових прав на нерухоме майно Російської Федерації викликає як науковий, так і практичний інтерес. Адже, як і Україна, вона перебуває на пострадянському просторі, що обумовлює інституційну близькість обох держав у питаннях реєстрації прав на нерухомість. Однак варто відмітити, що прогрес росіян у цій сфері є очевидним. Так, згідно з рейтингом Світового банку Doing business – 2012 (Ведення бізнесу – 2012), який складається щорічно і має на меті встановлення рівня розвитку різних сфер суспільного життя, які впливають на ведення бізнесу, станом на червень 2012 року Російська Федерація в категорії «реєстрація власності» посіла 46 місце серед 185 країн світу, чії системи реєстрації власності піддаються щорічному аналізу. Тоді, як Україна перебуває на 149 місці.

Висновок. На сьогоднішній день сучасна російська держава, як і Україна, все ще знаходиться на етапі формування нової системи правового регулювання обігу нерухомого майна. Оновлення цієї системи, створення ефективного і прозорого механізму державної реєстрації об'єктів власності у Російській Федерації, вивчення особливостей адміністративно-правового регулювання державної реєстрації права власності на нерухомість сприяє більш успішному і ефективному формуванню складної системи обігу нерухомого майна в Росії [6].

В Росії, як і в Україні, деякі аспекти державної реєстрації, на жаль, не отримали належного правового регулювання. Багато з існуючих на сьогоднішній день правових рішень потребують вдосконалення та наукового обґрунтування. Значна кількість норм діючого законодавства у сфері адміністративно-правового регулювання державної реєстрації права власності на нерухоме майно викликає дискусії і численні суперечки серед дослідників, більш того, в окремих випадках неоднозначно оцінюється судовою практикою.

Література

1. *Бюллетень Министерства Российской Федерации.* – 2002. -- №11. – с. 460
2. *Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ.* – 1997. -- №30. – с. 3594
3. *Российская газета.* – 2006. – 26 сентября. -- №212
4. *Собрание Законодательства Российской Федерации.* – 2005. -- №47. – с. 4933
5. *Карлин А. Б. Актуальные задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Доклад на Всероссийской конференции от 11 апреля 2001 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».* – М., 2001. – С. 4; *Карлин А. Б. Регистраторов построят по вертикали // Время МН.* – 2003. – 20 февраля. – № 23 (1105).
6. *Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимое имущество / В.А.Алексеев – М.: Изд-во «Проспект», 2001*