

# Проблеми державної реєстрації

речових прав на нерухоме майно в правовому регулюванні сучасного майнового обігу



**Я. Є. Барц**

здобувач Інституту права імені Володимира  
Сташиса Класичного приватного університету

Статтю присвячено проблемі визначення місця і ролі державної реєстрації прав на нерухоме майно як важливого чинника забезпечення офіційного визнання та юридичного закріплення державою прав фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно.

**Ключові слова:** нерухоме майно, речове право, державна реєстрація прав на нерухоме майно, орган державної реєстрації прав.

Стаття посвячена проблемі определения места и роли государственной регистрации прав на недвижимое имущество как важного фактора обеспечения официального признания и юридического закрепления государством прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, вещное право, государственная регистрация прав на недвижимое имущество, орган государственной регистрации прав.

*The article is devoted of definition to a problem of seat and a role of the state registration of the rights to real estate as the important factor of maintenance of an official recognition and legal fastening by the state of the rights physical and the legal entities on real estate.*

**Keywords:** *real estate, property law, state registration of rights to immovable property, the public registration of rights.*

**Ц**ивільний кодекс України (далі – ЦК України) [1] у ст. 182 встановив, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Тільки державна реєстрація прав, відповідно до п. 1.2 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно (далі – Тимчасове положення) [2], є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також права власності на об'єкти незавершеного будівництва.

Проте в сучасній юридичній науковій літературі розглядаються лише окремі аспекти цієї проблеми. Зокрема, питанням адміністративно-правового забезпечення сфери державної реєстрації прав присвячені праці В. Б. Авер'янова, О. М. Бандурки, Д. Н. Бахрара, Б. С. Бачура, О. В. Дзери, Ю. В. Кіхая, П. Ф. Козьмука, Т. О. Коломєць, В. К. Колпакова, М. Г. Лихогруда, О. В. Мартинюка, С. С. Овчарука, С. С. Осадчука, С. В. Петкова, І. В. Спасибо-Фатєєвої, С. О. Сліпченко, Я. О. Пономарьової та ін. Але проведення системного ґрунтовного дослідження адміністративно-правового забезпечення сфери державної реєстрації прав на нерухоме майно неможливе без чіткого визначення самого поняття державної реєстрації та з'ясування її значення для по-

дальшого визнання й підтвердження права власності та інших речових прав.

Метою статті є визначення місця і ролі державної реєстрації прав на нерухоме майно в правовому регулюванні сучасного майнового обігу.

Термін «реєстрація» походить від слова «реєстр», яке з'явилося в українській мові через польське «rejestr», від латинського «regestrum» – внесене, записане: «regere» – приносити назад, вносити. Воно означає список, письмовий перелік кого-небудь або чого-небудь; книгу для запису справ, документів, майна, земельних володінь тощо. Відповідно, семантично термін «реєстрація» має таке значення: а) внесення кого-небудь або чого-небудь у реєстр з метою обліку або надання йому законної чинності; б) фіксація, переважно за допомогою приладів, якого-небудь явища, спостереження, факту [3, с. 35-36].

За своєю сутністю державна реєстрація прав на нерухомість є комплексним правовим інститутом, який містить норми як цивільного, так і адміністративного права. Норми, що встановлюють обов'язковість державної реєстрації речових прав на нерухомість, правові наслідки реєстрації або її відсутності, належать до цивільного права. Разом з тим, зазначеним Тимчасовим порядком Кабінет Міністрів України встановив, що державна реєстрація правочинів проводиться згідно з вимогами ЦК України шляхом внесення відповідної інформації до Державного реєстру правочинів. Безпосередньо порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно визначається Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 2004 р. [4] з відповідними змінами. Оскільки «порядок державної реєстрації», як наголошує В. А. Алексєєв, це ніщо інше, як сукупність норм, що регулюють відносини між державою в особі реєструючого органу та особою, яка звернулася за реєстрацією [5, с. 39], то це, беззаперечно, сфе-

ра адміністративного, а не цивільного права. Однак діяльність державних реєстраційних структур повинна базуватися не лише на нормах, які визначають порядок такої реєстрації (процесуальних нормах), а й на матеріальних нормах цивільного права.

Аналіз змісту Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дозволяє вказати, що учасниками правовідносин, які виникають в процесі державної реєстрації прав на нерухоме майно є, з одного боку, власники такого майна, а з іншого – органи державної реєстрації прав. Отже, такий суб'єктний склад характерний для адміністративно-правових відносин. Однак не можна заперечити, що окремі положення згаданого Закону мають цивільно-правову природу: обов'язковість державної реєстрації прав (ч. 1 ст. 3), визнання прав (ч. 3 ст. 3) тощо.

Отже, підтримуємо позицію тих дослідників адміністративного права, котрі вважають, що розвиток сучасного адміністративного законодавства дає підстави в рамках системи адміністративного права виокремити певну сукупність норм, які регулюють принципи управління в сфері майнових відносин. «Ця група норм відображає особливе в адміністративно-правовому регулюванні, тобто те, що характерно для прояву ролі адміністративно-правових інститутів в міжгалузевому й галузевому управлінні, в державному регулюванні» [6, с. 50]. Вважаємо, доречним було б у рамках адміністративного права виокремити інститут державної реєстрації, який об'єднав би норми різних нормативних актів, що регулюють правовідносини між заявником та органом державної реєстрації прав в процесі здійснення державної реєстрації.

Статтею 210 ЦК України передбачено, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом [1]. Так, державній реєстрації підлягають: право власності, обмежені речові права (сервітути, емфітевізис, суперфіцій, узуф-

рукт, право користування строком більше трьох років, довірче управління майном, іпотека та інші речові права, віднесені законом до таких), за винятком прав на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Такі правочини вчинені з моменту їх державної реєстрації. Обмежені речові права реєструються після реєстрації права власності на це майно.

Перелік органів, що здійснюють державну реєстрацію, порядок реєстрації, а також порядок ведення відповідних реєстрів встановлюються законом. Однак сьогодні порядок реєстрації окремих речових прав, зокрема права власності на нерухоме майно, визначається одночасно і Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», і Тимчасовим положенням, затвердженим відповідним наказом Міністерства юстиції України, тобто підзаконним актом. Це суперечить вихідним положенням державної реєстрації прав та потребує відповідного корегування чинного законодавства.

Той факт, що норми, які регулюють процедури державної реєстрації, повинні визначатися виключно законом, пов'язаний, передусім, з отриманням суб'єктом окремих прав або правового статусу, без яких, як пише Т. В. Мехтієва, неможливе вчинення в подальшому юридично значимих дій [3, с. 41]. Дійсно, лише наявність державної реєстрації створює презумпцію законності права на нерухоме майно для правовласника. Відповідно до частини 6 статті 3 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) укладаються, якщо право власності на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закону [4].

Державна реєстрація означає, що держава визнала за суб'єктом наявність його прав на об'єкт нерухомості. Коли визнано існування права, то для зацікавлених осіб зна-

чення має не сам факт реєстрації, а власне наявність права, що й породжує певні юридичні наслідки. Саме тому Закон не встановив можливості оскарження до суду факту державної реєстрації. У суді в цьому випадку належить оскаржувати матеріальне право. Отже, зареєстроване право може бути оскаржене в судовому порядку (право, але не реєстрація цього права). За позовом зацікавленої особи можуть бути визнані недійсними (незаконними) ті матеріально-правові підстави, які лягли в основу проведення державної реєстрації, але сам факт державної реєстрації відповідного права перешкодою для заперечування в суді матеріального права не є. Однак, у більшості випадків, мета визнання недійсними підстав для реєстрації досягається в судах шляхом визнання недійсною самої державної реєстрації. Крім зазначених, до суду можуть бути оскаржені також відмова у державній реєстрації права на нерухоме майно або правочинів з ним, ухилення від реєстрації, відмова від надання інформації про реєстрацію.

Дослідники досі не дійшли згоди щодо сутності та юридичної природи реєстрації. Як вбачається, її роль головним чином полягає в тому, щоб підтвердити юридичні факти чи їх системи. У зв'язку з цим цілком правильно видається думка про те, що акт реєстрації є рішенням компетентного органу, який вказує на юридичний стан суб'єкта, а реєстраційні дії мають юридичні наслідки [7, с. 208-209].

Розглядаючи сутність державної реєстрації, варто згадати й про інші підходи. Зокрема П. В. Скиба сформулював таку позицію: «Багато вчених-цивілістів вважають, що державна реєстрація – це акт державного органу, що встановлює, змінює або припиняє цивільні права і обов'язки. Державна реєстрація дійсно є актом державного органу, але цей акт має інший правовий характер. Він, як окремі акти державних органів, не породжує цивільних прав і обов'язків та не тягне адміністративних наслідків. Саме виник-

нення, зміна або припинення цивільних правовідносин тут поставлені у залежність від угоди, яка укладається та виконується сторонами. Державний акт у вигляді реєстрації «легалізує» й «підтверджує» перед третіми особами не лише правовідносини, що виникли, але й ті правові наслідки, настання яких бажали сторони» [8, с. 10]. Варто заперечити, що неможливість державної реєстрації породжувати юридичні наслідки не означає, що акт державної реєстрації взагалі не тягне правових наслідків, оскільки такий акт породжує ці наслідки лише в межах відповідного юридичного складу.

Щодо моменту виникнення прав, то він має надважливе значення, оскільки саме з настанням цього моменту закон наділяє набувача можливістю здійснювати правомочності щодо володіння, користування та розпорядження належним йому майном і захищати свої порушені права в суді та іншими дозволеними законом способами; власник несе відповідальність за збитки, якщо річ загинула без вини конкретної особи (повінь, землетрус, блискавка) тощо.

У Роз'ясненні Міністерства юстиції України «Зміни в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно» від 27 травня 2011 р. вказується на важливість врегулювання відносин, пов'язаних з моментом виникнення права на нерухоме майно. На відміну від існуючого стану, відповідно до якого ЦК України, залежно від способів набуття права власності на нерухоме майно, по-різному визначає момент виникнення права власності на майно (з моменту державної реєстрації права власності на майно, з моменту державної реєстрації договору у державному реєстрі правочинів), з 1 січня 2012 р. на законодавчому рівні встановлено єдиний момент виникнення прав на нерухоме майно. Моментом виникнення прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, є момент їх реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. У свою чергу,



датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважатиметься дата і час реєстрації відповідної заяви в органі державної реєстрації [9]. Це положення корелюється із ч. 3 ст. 3 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у частині того, що права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації [4].

Проте викладені нормативні положення не позбавлені суто термінологічної вади, адже державній реєстрації підлягатимуть вже існуючі права на майно, набуті за договором, але разом з тим виникатимуть вони лише після такої реєстрації. Тобто державній реєстрації підлягає те, чого не існує і що виникне лише як її наслідок.

Окрему увагу необхідно звернути й на питання цивільно-правової відповідальності перед учасниками цивільного обороту у випадку припинення їх речових прав через дефектність титулу (неправильність або невідповідність записів) у державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Виходячи з положень частини 2 статті 3 вказаного Закону, держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно [4]. У зв'язку з цим проф. Є. О. Суханов справедливо вказує на те, що саме державна реєстрація правочинів і прав є способом забезпечення державної (публічної) достовірності відомостей про існування або відсутність правочинів і прав [10, с. 474]. Таким чином, у випадку наявності сумнівів щодо виникнення прав на об'єкт нерухомого майна, доказова сила зареєстрованого права матиме виключний характер. На це вказує, зокрема, О. Ю. Скворцов, наголошуючи на принциповому характері такої доказової сили, оскільки остання виключає позасудову конкуренцію доказів з приводу набуття права на об'єкт нерухомості [11, с. 51]. Отже, сьогодні вкрай необхідним видається створення ефективних механізмів, які забезпечували б цивільно-

правову відповідальність держави перед особами, які втратили права на нерухоме майно внаслідок дефектності титулу – некоректності або невідповідності записів в державному реєстрі прав.

З 1 січня 2012 року набув чинності новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень [12], що визначає процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна. Сподіваємося, що повноцінне функціонування оновленої реєстраційної системи забезпечить належний рівень захисту речових прав фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно, гарантованих Конституцією України, сприятиме створенню належних умов для розвитку ринкових відносин та поліпшення інвестиційного клімату в Україні.

Підсумовуючи вищевикладене, доходимо висновку про те, що значущість державної реєстрації прав на нерухоме майно полягає в наступному:

- акт реєстрації є рішенням компетентного органу, який вказує на юридичний стан суб'єкта, а реєстраційні дії мають юридичні наслідки;
- зареєстровані речові права та їх обмеження мають пріоритет над незареєстрованими в разі спору щодо нерухомого майна;
- правочини щодо нерухомого майна можуть вчинятися, якщо право власності на це майно зареєстровано відповідно до закону.

Державна реєстрація прав на нерухоме майно є найважливішим елементом правового регулювання обігу нерухомості, а захист майнових прав його учасників є головною метою державної реєстрації прав. Разом з тим, остання не є ознакою нерухомості, це лише один з наслідків визнання законодавцем певних об'єктивних властивостей цього різновиду речей.

**Список використаної літератури**

1. Цивільний кодекс України: закон України від 16 січня 2003 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>
2. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно: наказ Міністерства юстиції України № 7/5 від 07.02.02 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0157-02>
3. *Мехтієва Т. В.* Реєстраційне право: навч. посіб. / за заг. ред. С. В. Петкова / Т. В. Мехтієва. – К.: Дакор, 2011. – 312 с.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України № 1952-IV від 01.07.2004 р. – В ред. Закону № 1878-VI від 11.02.2010 р. // ВВР. – 2010. – № 18. – Ст. 141.
5. *Алексеев В. А.* Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В. А. Алексеев. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 504 с.
6. Административное право: учеб. / Под ред. Ю. М. Козлова, А. А. Попова. – М.: Юрист, 1999. – 728 с.
7. *Колпаков В. К.* Адміністративне право України: підруч. / В. К. Колпаков, О. В. Кузьменко. – К.: Юрінком Інтер, 2003. – 544 с.
8. *Скиба П. В.* Особенности сделок купли-продажи недвижимости: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / П. В. Скиба; Моск. гос. юрид. акад. – М., 2001. – 24 с.
9. Зміни в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: роз'яснення Міністерства юстиції України від 27.05.2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=n0035323-11>
10. Гражданское право: учеб. [в 4-х т.] / Отв. ред. Е. А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – Т. 1: Общая часть. – С. 474.
11. *Скворцов О. К.* Регистрация сделок с недвижимостью: Правовое регулирование и судебно-арбитражная практика / О. К. Скворцов. – М.: Бизнес-школа «Интел-Синтез», 1998. – 208 с.
12. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [obljust.lviv.ua/index.php?option=com](http://obljust.lviv.ua/index.php?option=com)