



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Департамент нотаріату, банкрутства
та функціонування центрального засвідчувального органу



Шановні колеги!

Символічно, що професійне свято — День нотаріату співпадає з початком нового навчального року. У нашій молодій незалежній державі традиційно існує висока загальна освідченість громадян, і нотаріат покликаний гармонізувати цю освідченість з відповідним рівнем правової освіти населення. Адже неоціниме значення мають юридичні консультації фахівців-нотаріусів та надання ними допомоги фізичним та юридичним особам.

Нотаріат є гарантом стабільності і юридичної безпеки цивільного обороту. Функції, які виконують нотаріуси, є суспільно важливими. Основне призначення нотаріусів — надання достовірності, безспірного характеру юридичним діям та фактам, що мають юридичне значення, а також підготовка досконалих правових документів.

Новели законодавства, які наділяють нотаріуса повноваженнями державного реєстратора речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, підносять авторитет нашої професії в суспільстві.

Відзначення Дня нотаріату — це підтвердження авторитету і відповідальності, справедлива винагорода за наші досягнення. Ми повинні пишатися своїм визнанням і з гідністю служити суспільству.

То ж хочеться побажати всім нотаріусам бути на висоті нашої місії, нашого обов'язку та нашого покликання!

З повагою,
Катерина Чижмарь

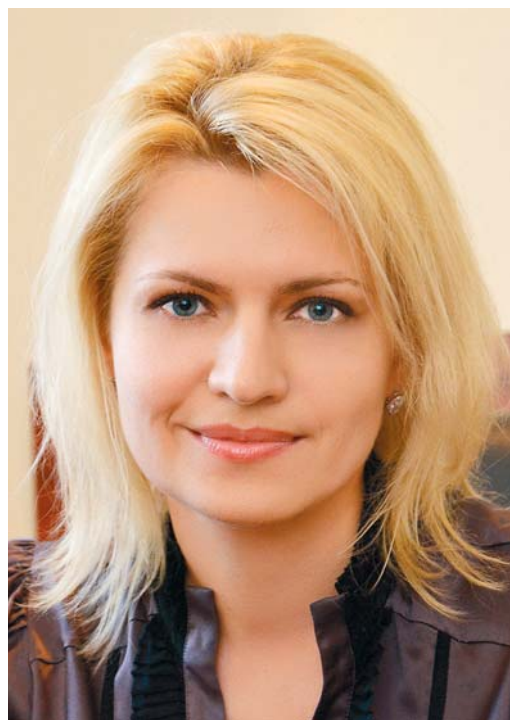
ПРАВОВИЙ статус нотаріуса

у процесі державної реєстрації
речових прав на нерухоме
майно та їх обтяжень
за законодавством України



Катерина Чижмарь

кандидат юридичних наук, директор
Департаменту нотаріату, банкрутства
та функціонування центрального
засвідчувального органу Міністерства юстиції
України



Ганна Дьомкіна

заступник начальника відділу методично-
правового забезпечення Департаменту нотаріату,
банкрутства та функціонування центрального
засвідчувального органу Міністерства юстиції
України

У статті окреслюється важлива роль становлення єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Окрему увагу приділено нотаріусам, як спеціальним суб'єктам, на яких з 1 січня 2013 року покладаються функції державного реєстратора речових прав на нерухоме майно.

Ключові слова: реєстрація речових прав, процедура, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, нотаріус.

В статье определяется важная роль становления единой системы государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество. Отдельное внимание уделяется нотариусам, как специальным субъектам, на которых будут возложены с 1 января 2013 года функции государственного регистратора вещных прав на недвижимое имущество.

Ключевые слова: регистрация вещных прав, процедура, Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество, нотариус.

The article outlines the important role of becoming a unified system of state registration of rights to real property. Special attention is paid to notaries as special subjects, which from 1 January 2013 charged with the state registrar of real right to immovable property.

Keywords: registration of property rights, the procedure, the State registry of rights to real property, the notary.

Сучасний стан та бурхливий розвиток економічних процесів вимагає чіткого віддзеркалення цих процесів у нормативно-правових актах держави. Динамізм ринкових відносин, різноманітність способів придбання та відчу-

ження власності, постійні зміни у законодавстві, що врегульовує цю сферу, обумовили необхідність забезпечення державою легітимності та стабільності обігу нерухомого майна.

Актуальність дослідження правових проблем реєстрації прав на нерухоме майно пов'язана найперше із тим, що будь-яка правова держава з підвищеною увагою ставиться до здійснення угод із нерухомістю, які є соціально надзвичайно значущими, та намагається контролювати обіг нерухомості, оскільки державна реєстрація вирішує проблему забезпечення та гарантування прав на нерухоме майно. Як зазначають фахівці, розвинений ринок нерухомого майна є основою функціонування будь-якої економіки. Оптимізація обігу нерухомості є одним із головних завдань держави в сфері економічної політики [1].

Провідне місце у цьому займає правове регулювання відносин, пов'язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно. І тому на сьогодні одним із питань, яке потребує нагального вирішення, є запровадження єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (у тому числі і на земельні ділянки), що забезпечило б належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно.

З огляду на важливість цієї теми окремі питання, які стосуються реєстрації об'єктів нерухомості, частково розглядалися у працях Р. А. Майданика, Н. С. Кузнецової, М. К. Галянтича, О. В. Дзери, В. І. Дрішлюка, Г. І. Коваленка, С. П. Хіміч, Є. О. Мічуріна, І. В. Бандурки, Н. А. Саніахметової, Є. О. Харитонова, С. О. Сліпченко та ін. Проте низка важливих проблем не отримала достатнього цілісного висвітлення у науковій юридичній літературі. Відкритим зали-

шається питання про обґрунтованість, механізми створення та запровадження і загальні принципи функціонування єдиної цілісної автоматизованої системи реєстрації прав на нерухоме майно в Україні.

Відповідно до викладеного метою статті є комплексне всебічне дослідження особливостей ролі нотаріуса у ході проведення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за законодавством України.

Безумовно, наявність законодавчої бази є головним аспектом, який повинен забезпечити створення та надійне функціонування державної системи реєстрації прав на нерухоме майно [2, с. 129]. Серед основних нормативно-правових актів, що врегульовують це питання, слід виділити Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3], Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про оренду землі» та інші нормативні акти.

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Згідно із названим Законом це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав.

Державній реєстрації підлягають: право власності, обмежені речові права (сервітути, емфітевзис, суперфіцій, 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, суд-

на внутрішнього плавання, космічні об'єкти. Обтяження речового права реєструється після реєстрації права власності на це майно. Не підлягають обов'язковій державній реєстрації право власності, обмежені речові права на нерухоме майно, що перебуває у державній та комунальній власності. Право власності, обмежені речові права на нерухоме майно, що перебуває у державній та комунальній власності, можуть бути зареєстровані за рішенням органу, уповноваженого управляти цим майном. Права, які підлягають обов'язковій державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації. Права на нерухоме майно, які не підлягають обов'язковій державній реєстрації, виникають з моменту укладення договору, якщо інше не передбачено договором або законом, проте зареєстровані права мають пріоритет над незареєстрованими.

З метою забезпечення повноти реєстрації, уникнення укладання правочинів щодо майна, яке не може бути предметом правочину, а також надання можливості сторонам оцінити свої комерційні ризики при укладанні відповідних правочинів запроваджено обов'язкову державну реєстрацію обтяжень, наслідком яких є заборони щодо розпорядження нерухомим майном шляхом його відчуження, а саме: ухвали суду про забезпечення позову; рішення суду про звернення стягнення на нерухоме майно; рішення суду про оголошення банкрутом; постанови органів попереднього слідства про накладення арешту на нерухоме майно; вироки суду, в яких передбачена конфіскація нерухомого майна; накладення заборони відчуження нерухомого майна посадовою особою органів місцевого самоврядування у населених пунктах, де немає нотаріусів.



Закон спрямований на вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно

Важливим кроком на шляху до вдосконалення законодавчої бази у цій сфері стало підписання Президентом України Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» (далі — Закон), розробленого Кабінетом Міністрів України та прийнятого Верховною Радою України 04 липня 2012 р. Слід зазначити, що Закон був розроблений на виконання п. 80.1.2 Національного плану дій

на 2012 рік щодо впровадження Програми економічних реформ на 2010–2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава», затвердженого Указом Президента України від 12 березня 2012 р. № 187.

Кожна країна створює власну систему управління нерухомістю, яка відповідає ступеню її економічного розвитку, суспільним потребам, історичним традиціям, ставленню до власності тощо. Більшість країн світу, маючи розгалужену і розрізнену систему реєстрації

прав на нерухоме майно, вже стоять перед об'єднанням елементів цієї системи з метою спрощення механізму реєстрації прав на нерухоме майно, виходячи з принципу «єдиного вікна» [4].

Досвід країн з розвинутими ринковими відносинами свідчить, що цілісна, стабільна та постійно діюча автоматизована система реєстрації прав на нерухоме майно є одним з головних елементів механізму регулювання майнових правовідносин. Так, у Європі існує таке поняття, як «середньоевропейський тип» обліку нерухомості, яке поширене в Німеччині, Угорщині, Польщі, Швейцарії, подібна система існує також в Нідерландах, скандинавських країнах, Іспанії, Греції та Туреччині [2, с. 131]. Для «середньоевропейського типу» характерний, перш за все, «принцип головної книги», тобто важливі для речового права записи, зібрані у короткій формі в головній книзі, документи — в «зібранні документів». Перевага цього принципу, безумовно, не залежить від будь-яких додаткових умов чи обмежень. Однак слід зазначити, що така високорозвинута система, як середньоевропейська система поземельної книги, може функціонувати лише у тісному контакті з організаційними, методико-правовими та матеріально-правовими засобами безпеки.

Закон спрямований на вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно, зокрема: передбачено можливість подання документів на державну реєстрацію прав як у паперовій, так і в електронній формі шляхом запровадження механізму їх подання державним кадастровим реєстратором; наділення нотаріусів повноваженнями спеціального суб'єкта державного реєстратора прав на нерухоме майно, які виникають у результаті вчи-

нення нотаріальних дій, а саме — здійснення нотаріусами державної реєстрації прав власності, реєстрація яких була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, а також державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з такими об'єктами; можливість отримання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно особам, які мають речові права на чуже нерухоме майно, а також інформації про наявність іпотеки та обтяжень речових прав на нерухоме майно; звільнення фізичних та юридичних осіб від сплати державного мита при проведенні державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Визначено порядок взаємодії органів державної реєстрації прав з органами державної виконавчої служби.

Законом урегульовані також питання електронної та інформаційної взаємодії компетентних органів у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Відповідно до Закону, починаючи з 2013 р., реєструвати майнові права і на землю, і на споруди буде новостворена Державна реєстраційна служба України (Укрдержреєстр), яка має вести Державний реєстр речових прав та їх обтяжень на нерухоме майно.

Окремо варто зупинитись на положеннях Закону, що вносять зміни до Закону України «Про нотаріат», якими передбачено визначення нотаріуса спеціальним суб'єктом, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».



Нотаріусу надається можливість оперативно отримувати інформацію та здійснювати реєстрацію речових прав на нерухоме майно фізичних та юридичних осіб

Таким чином, надавши нотаріусам повноваження реєстратора Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, нотаріусу надається можливість оперативно отримувати інформацію та здійснювати реєстрацію речових прав на нерухоме майно фізичних та юридичних осіб одночасно з вчиненням нотаріальної дії щодо цього майна шляхом отримання/внесення необхідних відомостей (записів) з/до вказаного реєстру. Як вже зазначалося раніше, функції щодо реєстрації речових прав, перехід яких відбувався на підставі, зокрема, вчиненої нотаріальної дії, були покладені на відповідні підприємства бюро технічної інвентаризації у межах визначених адміністративно-територіальних одиниць. Зазначені підприємства діяли у межах повноважень, передбачених Порядком державної реєстрації прав на нерухоме май-

на та їх обтяжень і Порядком надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 22.06.2011 р. № 703.

Дуже важливим є те, що вдосконалення механізму державної реєстрації буде відчутним не тільки для фізичних чи юридичних осіб, а й для компетентних органів, які мають відношення до даної процедури реєстрації. Передаючи право такої реєстрації за нотаріально посвідченими правочинами та виданими свідоцтвами про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно, до компетенції нотаріату, законодавець, у першу чергу, попклувався про те, що сама адміністративна послуга, якою фактично є державна реєстрація, була більш якісною та гарантованою з юридичної точки зору. Оскільки саме нотаріус зможе не тільки пере-



З 1 січня 2013 року фізична чи юридична особа після посвідчення нотаріусом правочину зможе одночасно зареєструвати своє речове право у цього ж нотаріуса

вірити правильність оформлення документів на стадії посвідчення правочину чи видачі свідоцтва, а й попередити порушення прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб, належним чином встановити особу кожної зі сторін при вчиненні відповідних нотаріальних дій, правильно оцінити волевиявлення сторін тощо. Тобто ризик порушення прав фізичних та юридичних осіб на цій стадії мінімізуються. Крім того, зазначена процедура буде значно скорочена у часі, оскільки відомості до Державного реєстру речових прав будуть вноситись нотаріусом практично «день у день». Тим самим буде забезпечено функціонування цієї про-

цедури за принципом «єдиного вікна», що цілком відповідає сучасним поглядам на демократизацію принципів адміністративного права.

З 1 січня 2013 року фізична чи юридична особа після посвідчення нотаріусом правочину або видачі свідоцтва, предметом яких є нерухоме майно, зможе одночасно зареєструвати своє речове право у цього ж нотаріуса, здійснивши це шляхом подання відповідної заяви про таку реєстрацію, як це передбачено ст. 16 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Проілюструємо це на прикладі. За результатом посвідчення нотаріусом

правочинів реєстрація речових прав на нерухоме майно буде здійснюватись за такою схемою. Заявник (власник-відчужувач) — нотаріус — Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (користування інформацією при посвідченні правочину у вигляді перевірки наявності прав, обтяжень) — нотаріус (посвідчення правочину) — новий заявник (власник — набувач) (заява на реєстрацію права на підставі посвідченого правочину) — нотаріус (реєстрація прав, що виникли за правочином у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно). Крім того, значно спрощується одночасне посвідчення правочинів купівлі-продажу майна під наступну передачу в іпотеку такого майна, що також сприяє покращенню умов іпотечного кредитування.

Важливо, що до прийняття новел у законодавстві у нотаріусів був досвід реєстрації документів. Так, на теперішній час функціонує Державний реєстр правочинів, тобто єдина комп'ютерна база даних, яка містить інформацію про правочини, що підлягають державній реєстрації, забезпечує її зберігання, видачу та захист від несанкціонованого доступу. Реєстраторами даного реєстру виступають саме нотаріуси. Державна реєстрація правочину проводиться реєстратором, тобто нотаріусом, шляхом унесення відповідної інформації до Державного реєстру правочинів одночасно з його нотаріальним посвідченням, нотаріуси працюють з даним реєстром вже не один рік, тому наділення нотаріусів повноваженнями по одночасній реєстрації в Державному реєстрі речових прав саме тих правочинів, які ними були посвідчені, органічно вписується у нотаріальну практику та цілком відповідає принципам функціонування нотаріату в Україні. Одночасне посвідчення правочину та його

реєстрація нотаріусом в реєстрі речових прав за своєю природою спрямовані саме на захист прав і законних інтересів власників нерухомого майна. Крім того, вірогідність внесення записів до зазначеного реєстру з помилками також зводиться до мінімуму. Оскільки нотаріус, посвідчуючи правочин чи видаючи свідоцтво, дуже ретельно перевіряє всі реквізити документів і одночасно вносить відповідні записи до реєстрів, ведення та внесення записів до яких передбачено вимогами законодавства.

Документи, що встановлюють виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно і подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим законом та іншими нормативно-правовими актами.

Крім того, необхідно зазначити, що держава не несе відповідальності за шкоду, заподіяну неправомірними діями нотаріуса при здійсненні ним нотаріальної діяльності, оскільки нотаріуси несуть повну відповідальність за шкоду, яку вони можуть заподіяти особам внаслідок незаконних дій або своєю недбалістю. Для громадян, і для юридичних осіб законодавством передбачена державна гарантія якості послуги з реєстрації, при якій відповідальність за реєстрацію речових прав на нерухоме майно лягає не на державного службовця, а отже, і не на державний бюджет, а на плечі нотаріусів. Інша справа, що нотаріус зобов'язаний до початку заняття нотаріальною діяльністю укласти договір страхування цивільно-правової відповідальності. З метою належного захисту майнових прав, мінімальний розмір страхової суми було збільшено у декілька разів: на сьогодні вона становить сто п'ятдесят мінімальних заробітних плат, а з 1 січня 2013 р. збільшиться до однієї тисячі мінімаль-

них заробітних плат (це більш як 1,1 млн гривень).

Значно спроститься новий порядок реєстрації також для компетентних органів, оскільки вся необхідна інформація буде акумулюватися в одному реєстрі — в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Раніше усі відомості, усі дані, необхідні для реєстрації майнового права на нерухомість, були достатньо розрінені, оскільки існували у декількох різних реєстрах. Так, на сьогодні, відомості про наявність заборони відчуження об'єктів нерухомого майна містяться в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна», який функціонує на підставі Положення про Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 09.06.1999 р. № 31/5. Відомості про наявність іпотек містяться у Державному реєстрі іпотек, що діє на підставі Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 31.03.2004 р. № 410.

Відповідно до Закону також вдосконалюється порядок державної реєстрації земельної ділянки. У зв'язку з цим мають бути внесені зміни до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та виключено положення, відповідно до якого державна реєстрація земельної ділянки скасовується державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника.

З метою реалізації положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земель-

них ділянок та речових прав на нерухоме майно» наказом Міністерства юстиції України від 22 серпня 2012 р. № 776/7 затверджено План заходів із запровадження системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та реалізації Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» (далі — План). На сьогодні Департаментом нотаріату, банкрутства та функціонування центрального засвідчувального органу здійснюється низка організаційних заходів щодо реалізації Плану в частині виконання нотаріусами, як спеціальними суб'єктами, функцій державних реєстраторів речових прав та їх обтяжень.

Також вивчаються питання щодо належної організації роботи головних управлінь юстиції в межах повноважень по підготовці державних та приватних нотаріусів відповідних регіонів до здійснення функцій державних реєстраторів речових прав та механізму практичної реалізації заходів із запровадження системи державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Практична реалізація новел законодавства пов'язана із певними організаційними труднощами. Зокрема, гостро стоїть проблема матеріально-технічного та кадрового забезпечення державних нотаріальних контор, що включає необхідність їхнього забезпечення комп'ютерною та оргтехнікою, необхідними програмними продуктами (можливість підключення до Інтернет-мережі із належними спеціальними пристроями (маршрутизатори, роутери тощо).

Робота із програмним забезпеченням Державного реєстру речових прав на нерухоме майно безперечно потре-

бує підвищення кваліфікації нотаріусів з метою їхнього ознайомлення із деталями нової реєстраційної процедури. На перехідному етапі може знадобитися забезпечення, як виключення, підготовки нотаріусами річної статистичної звітності за Формою № 1-нотаріат (річна) із завершенням вчинення нотаріальних дій у 2012 р. 27 грудня в зв'язку із припиненням доступу до реєстрів інформаційної системи Міністерства юстиції України і запровадженням з 1 січня 2013 р. Державного реєстру прав.

Узагальнюючи викладене, можна стверджувати, що реалізація положень прийнятого Закону спрямована на забезпечення оптимізації та спрощення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Найважливішим здобутком на шляху до вдосконалення законодавства у досліджуваній соціально-економічній сфері можна вважати те, що нотаріуса визначено спеціальним суб'єктом, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Наділення нотаріуса певною частиною функцій державного реєстратора прав на нерухоме майно дозволить забезпечити належний рівень захисту, гарантованих Конституцією України, речових прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно, шляхом мінімізації

кількості інстанцій, отримання інформації від яких потрібна для вчинення нотаріальних дій, та впроваджує принцип «єдиного вікна», коли нотаріус сам організовує роботу з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно шляхом отримання необхідних відомостей для вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном та одночасним здійсненням процедури державної реєстрації речового права, що виникло внаслідок посвідчення ним правочинів чи видачею свідоцтва про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно. Зазначені обставини мають створити сприятливі умови для своєчасного та доступного надання фізичним та юридичним особами послуг в частині проведення реєстрації речових прав та їх обтяжень, чим гарантуватимуться права цих осіб, зокрема, право на захист права власності, що в свою чергу дозволить зекономити дві речі: час та кошти.

Отже, процес становлення в Україні системи реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна нині перебуває на етапі формування і, на сьогоднішній день, залишається низка питань, які потребують більш досконалого врегулювання у цій сфері діяльності з метою забезпечення чітких механізмів гарантування та захисту прав власників нерухомості.

Список використаної літератури

1. *Сіра В. О.* Зміни в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.minjust.gov.ua>
2. *Хіміч С. П.* Проблеми проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно за законодавством України // Електронний ресурс. – Режим доступу : <http://ndippp.gov.ua>
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 року № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №51 (17.12.2004). – Ст. 553.
4. *Завальна І. І.* Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно : проблеми та перспективи розвитку / І. І. Завальна, О. І. Косенко. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.minjust.gov.ua>