



Нотаріус – спеціальний суб'єкт державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

О. М. Захандревич

начальник відділу організаційного забезпечення та контролю у сфері нотаріату Департаменту нотаріату та банкрутства Міністерства юстиції України

З 1 січня 2013 року набрали чинності зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), які полягають у тому, що державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладені функції державного реєстратора речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Метою прийнятих змін є спрощення процедури державної реєстрації речових прав, набутих за правочинами та виданими нотаріусами свідоцтвами про право на спадщину, запобігання порушення прав фізичних 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.

Забезпечення нотаріусом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за нотаріально посвідченим правочином, вида-

ним 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.

Надаючи право державної реєстрації 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 з юридичної точки зору.

Нотаріус може перевірити правильність 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, тому що, посвідчуючи правочин чи видаючи свідоцтво, він дуже ретельно перевіряє всі реквізити документів і водночас вносить відповідні записи до Єдиних та Державних реєстрів тощо. Крім того, державна реє-

страція прав, їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії проводиться одночасно з її вчиненням, відповідно до ст. 15 Закону. Тобто нотаріальне посвідчення та реєстрація речового права здійснюються в один день, що дає змогу забезпечити належний рівень захисту гарантованих Конституцією України речових прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно. Таким чином, мінімізується кількість інстанцій, отримання інформації від яких необхідно для вчинення нотаріальних дій, та впроваджується принцип «єдиного вікна», коли нотаріус сам здійснює 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 правочинів чи видачею свідоцтва про право на спадщину, предметом яких є нерухоме майно.

Законодавець наділив нотаріуса окремими повноваженнями державного реєстратора прав на нерухоме майно, які виникають в результаті нотаріальних дій, а саме: нотаріус здійснює державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких була проведена раніше, тобто до 1 січня 2013 року, а також здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в результаті нотаріальної дії з такими об'єктами. Також нотаріусу безпосередньо при вчиненні нотаріальної дії надана можливість отримати витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

При реалізації вказаних функцій нотаріус як державний реєстратор:

- встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсут-

ність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;

- приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру прав;

- відкриває та закриває розділи Державного реєстру прав, вносить до них відповідні записи;

- присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації;

- надає інформацію з Державного реєстру прав або відмовляє в її наданні;

- у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень;

- під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року, може запитувати необхідну інформацію та документи від уповноважених органів;

- здійснює інші повноваження, передбачені Законом.

Разом з цим нотаріус, як спеціальний суб'єкт, не здійснює функцій щодо ведення реєстраційних справ про об'єкти нерухомого майна та не видає свідоцтв про право власності на нерухоме майно.

Частиною третьою статті 9 Закону встановлені аналогічні обмеження, які закріплені в Законі України «Про нотаріат», щодо обмежень у прийнятті рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на своє ім'я і від свого імені, на ім'я і від імені свого чоловіка чи своєї дружини, його (її) та своїх родичів.

Алгоритм дій нотаріуса для забезпечення належного одночасного по-

свідчення правочину і реєстрації речового права складається з наступних етапів:

- прийняття документів для проведення реєстрації;
- прийняття документів для вчинення нотаріальної дії;
- встановлення факту можливості вчинення нотаріальної дії;
- встановлення факту можливості проведення реєстрації;
- реєстрація заяви для проведення державної реєстрації;
- вчинення нотаріальної дії;
- здійснення реєстрації речового права за новим власником у Державному реєстрі прав.

Система нотаріату в Україні – це публічно-правовий інститут, уповноважений державою на здійснення важливої публічної функції. Він на належному рівні протягом багатьох років виконує покладені на нього обов'язки. Сьогодні нотаріуси вдало виконують нові повноваження, здатні самостійно вирішувати часто непрості практичні питання.

Проте врегулювати деякі нагальні проблеми неможливо без нормативного вирішення. Законодавчого врегулювання потребують питання збільшення строку передачі документів

для формування реєстраційних справ до органів Укрдержреєстру нотаріусами; державна реєстрація відступлення прав за договорами факторинга та договорами застави нерухомого майна (іпотеки), право власності на яке не зареєстроване в Державному реєстрі прав; проведення певних реєстраційних дій перед вчиненням нотаріальної дії, зокрема питання здійснення державної реєстрації за дублікатами, тощо.

З метою подальшого спрощення процесу державної реєстрації та надання йому ознак сучасності й цивілізованості було внесено зміни до відповідних наказів Міністерства юстиції, зокрема передбачено заповнення заяв у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за допомогою загальноприйнятих технічних засобів, надання можливості нотаріусу отримувати інформацію з відповідних Реєстрів до здійснення ним державної реєстрації прав перед вчиненням нотаріальної дії з нерухомим майном.

Процес надання реєстраційних послуг населенню нотаріусом постійно знаходиться на контролі в Міністерстві юстиції України і надалі планується суттєво його вдосконалити.