

# Нотаріус як державний

## реєстратор прав на нерухоме майно за законодавством України



### **М. М. Дякович**

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права і процесу Львівського національного університету імені Івана Франка

*У статті розглянуто особливості державної реєстрації нерухомості в Україні у контексті суб'єктів, уповноважених законом виконувати обов'язки державних реєстраторів. Аналізується порядок державної реєстрації речових прав та їх обтяжень нотаріусом, звертається увага на переваги надання нотаріусам повноважень державних реєстраторів та дискусійні положення чинного законодавства.*

**Ключові слова:** нотаріус, державна реєстрація, речові права та їх обтяження.

*В статье рассматриваются особенности государственной регистрации недвижимости в Украине в контексте субъектов, уполномоченных законом исполнять обязанности государственных регистраторов. Анализируется порядок государственной регистрации вещных прав и их обременений нотариусом, обращается внимание на преимущества надделения нотариусов полномочиями государственных регистраторов и спорные положения законодательства.*

**Ключевые слова:** нотариус, государственная регистрация, вещные права и их обременения.

*The article represents peculiarities of real estate state registration in Ukraine through subjects, empowered by law to act as state registrars. Author analyses procedure of real rights and its encumbrance state registration by notary, separate attention is paid to advantages of granting powers of state registrars to notaries and discussion points of acting legislation.*

**Keywords:** *notary, state registration, real rights and its encumbrance.*

**П**роблеми державної реєстрації правочинів (договорів) та речових прав на нерухоме майно займають пріоритетне місце в дослідженнях вчених. Як зазначає І. В. Спасібо-Фатеева, слід констатувати багатовекторність реєстрації, її різне призначення і правові наслідки [1, с.147]. Українське законодавство передбачає різні види реєстрації, зокрема: суб'єктив, об'єктив, юридичних фактів, договорів і прав. Сьогодні великий інтерес як у теоретиків, так і в практиків викликає реєстрація речових прав та їх обтяжень. Передусім цей інтерес викликаний розвитком ринку нерухомості і стрімким зростанням відносин у сфері укладання договорів, переходу права власності, виникнення в особи суб'єктивних прав. На переваги державної реєстрації права власності на нерухоме майно вказує І. В. Спасібо-Фатеева: а) відомості державного реєстру будуть відповідати правам дійсних власників нерухомості; б) норма про момент виникнення права власності стає імперативною, що не дозволяє змінити її за волею сторін в договорі; в) є всі передумови для створення єдиного органу, що здійснюватиме державну реєстрацію прав на нерухомість і надаватиме нотаріусам доступ до державного ре-

єстру для внесення до нього відомостей про посвідчений договір; г) з урахуванням попереднього пункту будуть можливі договори зі складними речами, такими, як садиба [1, с.151].

Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок) затверджений Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 17.10.2013 р. за № 868.

Особливості державної реєстрації нерухомості в Україні пропонуємо розглянути в контексті суб'єктів, уповноважених законом виконувати обов'язки державних реєстраторів. Це, в першу чергу, стосується нотаріусів, які наділені додатковими функціями державного реєстратора.

Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) був прийнятий у 2003 р. як нормативний акт приватного права, і, оскільки реєстрація сприймається вченими як публічний інститут, то в ЦК України законодавець тільки згадає її. Реєстрація доволі тісно пов'язана з багатьма юридичними фактами, які відіграють першочергову роль у цивільних правовідносинах, тому інтерес щодо неї досить великий серед вчених.

Уперше в статті 18 ЦК України закріплено повноваження нотаріуса щодо захисту ним цивільних прав. Крім цього, законодавець України закріпив положення про обов'язкове нотаріальне посвідчення договорів купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна (ст. 657 ЦК України). Це ще раз підтверджує, що державна реєстрація у поєднанні з нотаріальним посвідчен-

ням договорів, предметом яких є нерухомість, виступають правовими гарантіями захисту прав та інтересів громадян, юридичних осіб – сторін договору, забезпечують законність обороту нерухомості і сприяють зниженню кількості спорів.

Законодавством встановлено нові підходи щодо реєстрації речових прав, сформовано реєстраційні органи таким чином, що передавши частково функції з реєстрації речових прав та їх обтяжень нотаріусам, усунуто бюрократичні перешкоди в процедурі реєстрації, ліквідовано часову прогалину між укладенням договору, його нотаріальним посвідченням і виникненням права власності.

Нова редакція статті 334 ЦК України пов'язує момент виникнення права власності з державною реєстрацією вже не договорів, а права на нерухоме майно. Згідно з визначенням, яке міститься у ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. (далі – Закон), державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – 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.

Вважаємо, що права на нерухоме майно, все-таки, виникають не з моменту їх державної реєстрації, а з моменту нотаріального посвідчення договору. Це підтверджує визначення, наведене вище, оскільки державна реєстрація визначається як технічна процедура визнання державою права власності на нерухоме майно, яка здійснюється шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру ре-

чових прав. Слід відзначити, що законодавець мав би у визначенні поняття реєстрації речових прав на нерухоме майно замість термінів виникнення, переходу, припинення права (ч. 1 ст. 182 ЦК України) застосувати термінологію, яка використовується в Цивільному кодексі України, щодо виникнення, зміни та припинення прав, оскільки державна реєстрація цих прав здійснюється у зв'язку з набуттям, зміною, припиненням цивільних прав (ч. 1 ст. 202 ЦК України).

Нотаріус визначений Законом як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно розширює повноваження нотаріуса як спеціального суб'єкта реєстрації. Нотаріус, проводячи державну реєстрацію прав, які набуваються в процесі вчинення ним нотаріальної дії, здійснює державну реєстрацію права власності на це майно та державну реєстрацію речового права, що є похідним від нього.

Дискусії піддається пункт 2 абзацу 4 Порядку, яким передбачається, що нотаріус, яким вчинено нотаріальну дію з нерухомим майном, проводить державну реєстрацію прав, набутих виключно у результаті вчинення такої дії.

Вважаємо, що ця норма суперечить Закону і звужує сферу його дії. Нотаріус відповідно до Закону при посвідченні договорів відчуження відкриває і закриває розділи Державного реєстру прав, вносить до них відповідні записи (ст. 9 п. 2 пп. 3 Закону), що підтверджується п. 1 абз. 3 ст. 16 Закону, а саме:

- заява про державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим

майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, який вчиняє таку дію;

та п. 1 абз. 4 ст. 16 Закону:

- заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, яким вчинено таку дію.

Таким чином, нотаріуси у своїй діяльності, керуючись нормами Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», при посвідченні договорів відчуження нерухомого майна, відкривають розділ на майно, права на яке виникли до 01.01.2013 р. та не були внесені до Державного реєстру.

Розширення обов'язків нотаріуса торкнулися державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, записів про іпотеку, обтяжень речових прав, які містилися у спеціальному розділі Державного реєстру прав, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державному реєстрі іпотек та Державному реєстрі обтяжень рухомого майна до відповідного розділу Державного реєстру прав, який відкривається ним на такий об'єкт нерухомого майна. Орган державної реєстрації прав, нотаріус у строк, що не перевищує трьох робочих днів з моменту перенесення записів із спеціального розділу Державного реєстру прав, надсилає повідомлення про перенесення записів органів державної реєстрації прав, нотаріусові, яким проведено відповідну державну реєстрацію прав у спеціальному розділі.

Крім того, Порядок виокремив окремі професійні повноваження нотаріуса, який засвідчує, відповідно до Закону України «Про нотаріат», справжність

підпису заявників на різного роду заявах, що надсилаються поштою до державного реєстратора. Порядком розширено коло заявників, які мають право звернутися із заявою про проведення державної реєстрації припинення іпотеки, зокрема заінтересованою особою є особа, яка припиняє іпотеку; особа, в інтересах якої припинено іпотеку; державний виконавець (п. 63 Порядку).

Це також стосується проведення Державної реєстрації припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно (пп. 71-73 Порядку). Так, державна реєстрація припинення обтяження нерухомого майна іпотекою проводиться нотаріусом одночасно із зняттям ним заборони, накладеної під час посвідчення договору іпотеки. У разі проведення державної реєстрації припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно заінтересованою особою є також особа, якою припинено обтяження, а також особа, в інтересах якої припинено обтяження.

Нотаріус не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про державну реєстрацію прав видає особисто заявнику або відправляє поштою витяг з Державного реєстру прав. У цьому права державного реєстратора та нотаріуса зрівняні. Зміни торкнулися відправки копій документів, поданих нотаріусу заявником для проведення державної реєстрації речових прав, внаслідок чого строк для цього продовжено до 5-ти робочих днів з моменту прийняття рішення про державну реєстрацію речових прав. І це логічно, оскільки нотаріус у день прийняття рішення про державну реєстрацію речового права реєструє його в державному реєстрі, а протягом п'яти робочих днів відправляє копії документів до органу реєстрації для формування реєстраційної справи і його

довічного зберігання в архіві за місцем знаходження нерухомого майна.

Якщо порівняти законодавство, наприклад, Німеччини, то між укладанням речового договору і внесенням запису до державного реєстру виникає право очікування [2, с.232-253]. Як підкреслює М. Б. Жужжалов [3, с. 62], в романських правових системах заява подається будь-якою стороною угоди незалежно від іншої. Пояснюється це тим, що реєстр прав та договорів виконує принципово іншу функцію: крім реєстрації прав, має місце забезпечення публічності (гласності) договорів, що є елементом фактичного складу, з яким пов'язують виникнення не лише речового права, а й фіксації переваг перед іншими покупцями.

Підсумовуючи викладене, можна стверджувати, що в Україні з прийняттям Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» запропонований законодавцем удосконалений механізм державної реєстрації, який спря-

мований на забезпечення оптимізації та спрощення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

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, яка 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 [4, с. 15].

## Список використаної літератури

1. *Спасибо-Фатеева И. В.* Регистрация, ее значение и последствия (обзорный анализ украинского законодательства) / И. В. Спасибо- Фатеева // В сб. : Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права. – М. : Статут, 2013. – С. 147-160.
2. *Емелькина И. А.* Право ожидания и право приобретения чужой недвижимой вещи как вещные права / И. А. Емелькина // В сб. : Вещные права : постановка проблемы и ее решение. – М., 2011. – С. 232-253.
3. *Жужжалов М. Б.* Требование о государственной регистрации перехода права собственности / М. Б. Жужжалов // В сб. : Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права. – М. : Статут, 2013. – С. 61-109.
4. *Чижмарь К., Дьомкіна Г.* Правовий статус нотаріуса у процесі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за законодавством України / К. Чижмарь, Г. Дьомкіна // Бюлетень Міністерства юстиції України. – № 9. – 2012. – С. 6-15.