



Судовий захист цивільних прав та охоронюваних законом інтересів у галузі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

У житті суспільства завжди є питання, які викликають особливу увагу громадянськості. Сьогодні – це питання нерухомого майна. Справді, жодна людина не залишиться байдужою, почувши інформацію з будь-яких джерел про коливання цін на ринку нерухомості, новини в оподаткуванні нерухомого майна, засоби захисту прав на нерухоме майно тощо. Така небайдужість цілком зрозуміла, оскільки на теперішній час нерухомість – це не лише дах над головою, а й найважливіший показник стабільності життя населення, розвитку виробництва, промисловості, сільськогосподарства у країні.

Підвищена увага до питання нерухомості обумовлена великою кількістю змін, особливо законодавчих, які відбулися в нашому житті за останній час. Нагадаємо, що 2013 рік приніс Україні нові правила реєстрації прав на нерухоме майно, нову систему органів, які здійснюють державну реєстрацію і нові вимоги до учасників реєстраційного процесу. Законом України «Про державну реєстрацію речових

прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV (далі – Закон), який у повній мірі запроваджено з 1 січня 2013 року, було визначено правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації, та їх обтяжень. Дію цього Закону спрямовано на забезпечення визнання і захисту державою прав на нерухоме майно, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Одним із найважливіших приписів Закону є обов'язковість державної реєстрації прав. Виникнення прав на нерухоме майно та їх обтяжень, які підлягають державній реєстрації, пов'язується саме з моментом такої реєстрації.

Ця вимога Закону для багатьох людей стала сигналом для невідкладного звернення до органів державної реєстрації з метою скорішого внесення відомостей про свої права на певний об'єкт нерухомості до «нового» реєстру. Таке ставлення громадян до власного майна відповідає меті наповнення інформацією бази даних електронного

державного реєстру прав і є цілком позитивним моментом.

За своєю суттю інститут права власності посідає центральне місце в системі цивільного права будь-якої правової системи, в тому числі правової системи України.

Власність – це відносини між людьми з приводу речі. З одного боку цих відносин, – власник, який ставиться до певної речі як до своєї, з другого – не власники, всі інші особи, які зобов'язані ставитися до цієї речі як до чужої.

Право власності – це сукупність правових норм, які регулюють відносини, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням власником належним йому майном на свій розсуд і в своїх інтересах, усуненням усіх третіх осіб від протиправного втручання у сферу його володіння цим майном, а також обов'язки власника не порушувати прав та законних інтересів інших осіб.

Захист і охорона власності є однією з найголовніших функцій держави.

Разом з тим діюче законодавство України не містить визначень як захисту, так і охорони цивільних прав. Водночас саме існування суб'єктивного цивільного права обумовлене наявністю цих правових категорій, тому що суб'єктивне право є передбаченою законом і забезпеченою державою мірою можливої (дозволеної) поведінки особи із задоволення своїх законних інтересів. Звідси випливає, що обов'язковою умовою існування суб'єктивного права є можливість захисту порушеного, невизнаного або оспорюваного права за допомогою держави, суду або адміністративних органів. Право не може існувати при відсутності державного захисту, а при втраті можливості

захистити порушене право воно, по суті, припиняється [5].

За змістом теоретичних визначень захист права власності – це сукупність передбачених законом цивільно-правових засобів, які, по-перше, гарантують нормальне господарське використання майна, тобто вони забезпечують захист відносин власності в їх непорушеному стані, а по-друге – застосовуються для поновлення порушених правовідносин власності, для усунення перешкод, що заважають їх нормальному функціонуванню, для відшкодування збитків, які заподіяні власнику.

Принцип охорони власності закріплений в Україні конституційно. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності. Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, і ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності [1].

Ці та інші положення Основного Закону щодо охорони права власності знайшли свій розвиток і втілення в різних галузях українського законодавства – в кримінальному, адміністративному, земельному, фінансовому, цивільному праві. Серед галузей права, які захищають право власності, особливу роль відіграють правовідносини, що складаються між суб'єктами права та органом державної реєстрації речових прав на нерухоме майно при здійсненні дій відповідно до вимог діючого законодавства України, спрямованих на 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. Водночас багатоманітність способів

захисту цивільних прав та охоронюваних інтересів суб'єктів права у діючому законодавстві України об'єктивно зумовлює необхідність більш детальної їх регламентації у галузі безпосередньо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Зауважимо, що сьогодні мають місце непоодинокі випадки невірної обрання фізичними та юридичними особами юрисдикційного способу захисту прав та охоронюваних інтересів від порушень з боку суб'єктів владних повноважень, до компетенції яких належить здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно. Вказане знаходить свій прояв, зокрема, у зверненні до судових органів в порядку цивільної юрисдикції.

Таким чином, з метою належного обрання процесуального способу захисту прав та охоронюваних інтересів суб'єктів речових прав на нерухоме майно у галузі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно застосовує на увагу таке.

Відповідно до приписів діючого законодавства України суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи щодо захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин, а також інших правовідносин, крім випадків, коли розгляд таких справ проводиться за правилами іншого судочинства [4].

Так, як вже було визначено, спеціальним нормативно-правовим актом, який визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захист державою

цих прав є Закон. Відповідно до приписів вказаного Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно (далі – державна реєстрація прав) – 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. Систему органів державної реєстрації прав становлять, зокрема, органи державної реєстрації прав, утворені Міністерством юстиції України в установленому законодавством порядку [2].

Системний аналіз вказаного Закону дає підстави стверджувати, що державна реєстрація є дискреційними повноваженнями державного реєстратора речових прав на нерухоме майно [6] (далі – державний реєстратор), який, зокрема, з урахуванням приписів Закону України «Про державну службу» є державним службовцем, тобто особою, яка виконує професійну діяльність та займає посаду в органі державної влади щодо практичного виконання завдань і функцій держави, а отже, виконує обов'язки у сфері публічно-правових відносин [3]. Зазначена правова позиція інтерпретується з постановою Вищого адміністративного суду України від 2 жовтня 2014 року за № К/800/21085/14.

Так, саме державний реєстратор, зокрема, встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, а також приймає рішення про державну реєстрацію

прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру прав.

Державний реєстратор самостійно приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або відмову в такій реєстрації.

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора, пов'язану з проведенням державної реєстрації прав, забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом [2].

Але рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора можуть бути оскаржені до суду.

Відповідно до приписів Кодексу адміністративного судочинства України справа адміністративної юрисдикції (далі – адміністративна справа) – переданий на вирішення адміністративного суду публічно-правовий спір, у якому хоча б однією зі сторін є орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, їхня посадова чи службова особа або інший суб'єкт, який здійснює владні управлінські функції на основі законодавства, у тому числі на виконання делегованих повноважень.

Завданням адміністративного судочинства є захист прав, свобод та інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб, інших суб'єктів при здійсненні ними владних управлінських функцій на основі законодавства, у тому числі на виконання делегованих повноважень, шляхом справедливого, неупередженого та своєчасного розгляду адміністративних справ.

Юрисдикція адміністративних судів поширюється на публічно-правові спори, зокрема, на спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності [4].

Таким чином, адміністративну юрисдикцію характеризує те, що обов'язковим учасником публічно-правового спору є суб'єкт владних повноважень, а характер спору є публічно-правовим. Визначення спору як публічно-правового є найскладнішим у правозастосовній практиці. Як зазначено в Інформаційному листі Вищого адміністративного суду України та Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ 12 березня 2011 року № 334/8/13-11, 11 березня 2011 року № 259/0/4-11, при визначенні судової юрисдикції щодо вирішення справи необхідно виходити з характеру спірних правовідносин, прав та інтересів, за захистом яких звернувся позивач, суб'єктного складу сторін, предмета спірних правовідносин. У вказаному листі суди виходять із нормативного визначення завдань адміністративного судочинства, поняття адміністративної справи та на підставі аналізу відповідних норм наголошують, що публічно-правовим спором за Кодексом адміністративного судочинства України є не будь-який публічно-правовий спір, а лише той, який випливає із здійснення суб'єктом владних повноважень своїх владних управлінських функцій.

Вищезазначене також знайшло свій прояв у постанові Пленуму Вищого адміністративного суду України «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» від 20 травня 2013 року №8 [7].

Окрім того, у цій Постанові Вищим адміністративним судом України визначено правила відмежування адміністративної юрисдикції від інших видів юрисдикції, а саме:

- понятійно-функціональне, тобто визначення адміністративної справи, що наведене у пункті 1 частини першої статті 3 КАС України;
- визначення видів публічних правовідносин (управлінські правовідносини та правовідносини, пов'язані з публічним формуванням суб'єкта владних повноважень), зазначених у частині першій статті 17 КАС України;
- встановлення переліку публічно-правових спорів, що підпадають

під юрисдикцію адміністративних судів (частина друга статті 17 КАС України);

- встановлення переліку публічно-правових справ, що не належать до предмета адміністративної юрисдикції (частина третя статті 17 КАС України).

З урахуванням наведеного, необхідно констатувати, що спори фізичних та юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень, які виникають у зв'язку з проведенням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (оскарження рішень, дій чи бездіяльності), належать вирішенню в рамках адміністративної юрисдикції.

О. С. Васюков

в. о. начальника Головного територіального управління юстиції в Одеській області

Список використаної літератури

1. Конституція України. – Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 1 липня 2004 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
3. Закон України «Про державну службу» №3723-XII від 16 грудня 1993 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
4. Кодекс адміністративного судочинства України. – Х. : Одісей, 2013. –167 с.
5. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868 «Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
6. Постанова Вищого адміністративного суду України від 2 жовтня 2014 року за № К/800/21085/14 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>
7. Постанова Пленуму Вищого адміністративного суду України «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» від 20 травня 2013 року за №8 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://reyestr.court.gov.ua>