

Державна реєстрація прав

на житло та їх обтяжень нотаріусами в Україні



Олександра Кармаза

кандидат юридичних наук, асистент кафедри нотаріального та виконавчого процесу і адвокатури юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка

У статті досліджуються деякі аспекти державної реєстрації права власності на житло та інших речових прав на нього під час вчинення нотаріальних дій нотаріусами в Україні.

Ключові слова: житло, державна реєстрація, право власності, нотаріус.

Статья направлена на изучение некоторых аспектов государственной регистрации права собственности на жилище и других вещевых прав на него нотариусами в Украине.

Ключевые слова: жилище, государственная регистрация, право собственности, нотариус.

The article provides research to some aspects of state registration of the title to the property and its incumbrance in the course of notary proceedings in Ukraine.

Keywords: residence, state registration, title, notary.

Одним із засобів захисту права громадян на житло в Україні, зокрема, є обов'язкова державна реєстрація права власності на житло та його обтяжень. Проблемні аспекти державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні досліджували, зокрема, О. Дзера, В. Косак, В. Комаров, Н. Кузнецова, Р. Стефанчук, В. Черниш, С. Фурса та ін. Однак питання щодо наділення нотаріуса повноваженнями державного реєстратора у доктрині є дискусійним.

З метою спрощення процедури державної реєстрації прав на нерухоме майно 4 липня 2012 року Верховною Радою України прийнято Закон 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) [1], за яким на нотаріусів покладаються повноваження щодо здійснення державної реєстрації прав власності, інших речових прав та їх обтяжень на вже зареєстровані об'єкти нерухомості, зокрема житло, з внесенням відповідної інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У зв'язку з прийняттям цього Закону та доктринальною дискусією щодо здійснення нотаріусом повноважень державного реєстратора прав на нерухоме майно та їх обтяжень стаття є актуальною.

Метою дослідження є науково-практичний аналіз правових аспектів державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень нотаріусами в Україні відповідно до прийнятого Закону.

Однією із новел Цивільного кодексу України 2004 р. (далі — ЦК) було закріплення у ньому існування інституту державної реєстрації прав на нерухоме

майно та їх обтяжень. Так, за статтею 182 ЦК право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації відповідно до закону. Згідно із статтею 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, зокрема і право власності на житло, виникають з моменту такої реєстрації.

Тобто однією із основних ознак правової категорії «право на житло» є обов'язкова державна реєстрація прав на житло та їх обтяжень [2, с. 9-10]. Отже, будь-які правочини щодо житла (відчуження, іпотека, встановлення сервітуту тощо) укладаються в Україні, якщо право на таке житло та його обтяження зареєстровано відповідно до вимог закону.

Відносини, пов'язані із державною реєстрацією права власності на житло та інших речових прав на нього, регулюються Конституцією України, ЦК, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також іншими законодавчими актами, наприклад, Порядком ведення державного реєстру прав на нерухоме майно, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 тощо.

У доктрині державна реєстрація прав на нерухоме майно, зокрема житло, розглядається як дія, яка завершує процес виникнення, переходу та припинення речових прав на об'єкти нерухомості, і є єдиним доказом існування зареєстрованого права [3, с. 4-7]. Я. Романюк доводить, що головною метою існування системи державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень є забезпечення захисту майнових

прав на нерухомість учасників цивільного обігу [4].

Відповідно до статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація речових прав на нерухоме майно — це 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.

Проаналізувавши доктринальну та чинну законодавчу базу щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, виділимо, зокрема, такі ознаки державної реєстрації прав на житло та їх обтяжень, а саме: державна реєстрація є публічною; проводиться органом державної реєстрації прав у порядку встановленому законом; є обов'язковою; проводиться за місцем розташування житла та в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав; є єдиним доказом існування зареєстрованих прав на житло та їх обтяжень; є юридичним фактом, направленим на виникнення, перехід або припинення прав на житло та їх обтяжень; здійснюється шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; забезпечує захист конституційних прав громадян тощо.

На сьогодні відповідно до чинного Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація прав проводиться органом державної реєстрації прав на підставі, в межах та у спосіб, що передбачені цим Законом.

Однак, як нами вже зазначалося, парламентом було прийнято Закон, відповідно до норм якого передбача-

ється спрощення процедури державної реєстрації права на нерухоме майно та їх обтяжень, зокрема, на нотаріуса покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Тобто нотаріус здійснюватиме державну реєстрацію права власності на житло та іншого речового права на нього на вже зареєстроване таке житло в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Розглянемо деякі положення прийнятого Закону.

Так, прийнятим Законом доповнено Закон України «Про нотаріат» новою статтею 46-1, в якій визначено повноваження нотаріусів у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Зокрема, передбачено, що нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва має доступ та користується Державним реєстром речових прав на нерухоме майно. Нотаріус є 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», і має печатку такого реєстратора.

Тобто прийнятим Законом в інституті державної реєстрації прав на нерухоме майно, зокрема житло, та їх обтяжень, виділяється новий спеціальний суб'єкт відносин державної реєстрації — нотаріус. Таким суб'єктом може бути або державний, або приватний нотаріус, який має право виконувати функції державного реєстратора (нотаріус повинен мати печатку державного реєстратора). Цим Законом розширюються повноваження нотаріуса під час вчинення нотаріальних дій щодо житла, а саме, нотаріус безпосередньо ко-

ристується Державним реєстром речових прав на нерухоме майно — Законом йому надано право доступу та користування цим реєстром. Нотаріус здійснює державну реєстрацію права на житло та його обтяжень на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачений Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також ст. 46-1 Закону України «Про нотаріат» (в редакції прийнятого Закону).

Так, наприклад, відповідно до статті 46-1 Закону України «Про нотаріат» (в редакції прийнятого Закону) нотаріус під час вчинення нотаріальних дій з житлом здійснює пошук у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про зареєстровані речові права на таке житло, обтяження таких прав та за його результатами формує витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який залишається у справі державної нотаріальної контори чи приватного нотаріуса.

Наділяючи нотаріуса повноваженнями державного реєстратора прав на житло та їх обтяжень, Закон передбачає винятки. Так, змінами до статті 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачається, що нотаріус як спеціальний суб'єкт здійснює повноваження державного реєстратора, крім ведення реєстраційної справи щодо об'єктів нерухомого майна та видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно. Тобто нотаріус веде тільки нотаріальну справу у кожному конкретному випадку, а не реєстраційну справу; витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно залишається у нотаріальній справі. Крім того, нотаріус заінтересованій особі надає інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у формі ви-

тягу у результаті проведення державної реєстрації прав під час вчинення нотаріальних дій стосовно житла.

Крім того, особливістю спрощеної процедури державної реєстрації права власності на житло та інших речових прав на нього, є скорочення строків державної реєстрації. Так, наприклад, державна реєстрація прав на житло та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії проводиться одночасно з вчиненням такої дії (внесені Законом зміни до ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), тобто в один і той же день, якщо інше не передбачено законом.

Для здійснення нотаріусом відповідної реєстраційної дії особа має подати нотаріусу письмову заяву, зокрема, про державну реєстрацію права власності на житло. Разом із заявою у паперовій формі подаються оригінали документів, необхідні для державної реєстрації такого права, їх копії, засвідчені у встановленому законом порядку.

Крім того, прийнятим Законом передбачено подання електронних документів для реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Так, відповідно до внесених Законом змін до статті 16 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подаються оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, що виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі. Електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимогами

законодавства у сфері електронних документів та електронного документообігу, а також електронного цифрового підпису. Відповідальність за відповідність електронних копій оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, оригіналам таких документів у паперовій формі несе особа, що подає заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі (зміни, внесені Законом до ст. 17 Закону).

Заяви в електронній формі подаються до органу державної реєстрації прав у порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», з 1 січня 2013 р. (розділ II «Прикінцеві та перехідні положення» прийнятого Закону).

Тобто прийнятим Законом передбачено, що нотаріус як спеціальний суб'єкт, 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», має, починаючи з 1 січня 2013 р., доступ до Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек і використовує під час проведен-

ня державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень реєстраційні дані зазначених реєстрів. Отже, з 1 січня 2013 р. нотаріус стане повноправним суб'єктом відносин щодо державної реєстрації права власності на житло та інших його речових прав за умов, визначених законом.

Крім того, як вбачається із норм прийнятого Закону, Закон суттєво спрощує процедуру державної реєстрації права власності на житло та інших речових прав щодо нього, покладаючи на нотаріусів функції державного реєстратора прав на нерухоме майно та їх обтяжень у порядку, визначеному законом. Надання нотаріусу повноважень державного реєстратора у межах, визначених Законом, на нашу думку, є ефективним засобом захисту конституційних прав громадян України та сприятиме у майбутньому нормалізації ринку нерухомості в Україні.

Державна реєстрація нотаріусом прав на житло та їх обтяжень є на сьогодні об'єктивною необхідністю, а її запровадження з 1 січня 2013 р. викличе позитивні зміни у приватному та публічному праві; вона є додатковим гарантом забезпечення якісної правової основи для подальшої реалізації громадянами свого конституційного права на житло.

Список використаної літератури

1. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://w1.c1.rada.gov.ua>
2. Кармаза О. О. Поняття та ознаки житла за законодавством України / О. О. Кармаза // Юриспруденція. Теорія і практика. – № 4 (42). – 2008.
3. Бевзенко Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество : проблемы и пути решения / Р. С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2011. – №5.
4. Романюк Я. М. Державна реєстрація право чинів : її суть та правове значення / Я. М. Романюк // Вісник Верховного Суду України. – № 5 (117). – 2010.