

УДК 342.922 (477)

DOI <https://doi.org/10.32782/klj/2021.4.33>

Томчук Г. О.,
здобувач кафедри адміністративного і кримінального права
юридичного факультету
Дніпровського національного університету імені Олеся Гончара

ТЕХНІЧНИЙ АСПЕКТ МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Анотація. У статті розглянуто технічний аспект механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також його технічний бік, визначений законодавством. Під час учинення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно варто приділяти увагу алгоритму ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

На законодавчому рівні встановлено підстави для виникнення, зміни та припинення права власності на нерухоме майно, що підтверджує юридичний факт належності такого майна. Проте зазначений факт повинен бути правильно відображений у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, щоб у майбутньому в суб'єктів зазначених правовідносин не виникало сумніву щодо офіційного визнання і підтвердження такого державою факту.

Шляхом нормативно-догматичного, системно-структурного та логіко-юридичних методів автором було проаналізовано алгоритм дій державного реєстратора. Зазначений аналіз здійснено не лише в аспекті офіційного визнання та підтвердження на підставі правовстановлюючих документів державного факту виникнення, переходу, припинення права власності, а й в аспекті технічного ведення Державного реєстру прав.

На підставі чого можна стверджувати, що суб'єкти, уповноважені здійснювати державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, зобов'язані не лише встановлювати законність та здійснювати реєстраційні дії, а й технічно правильно користуватись та вносити достовірні відомості до Державного реєстру прав. Технічна помилка під час учинення будь-якої реєстраційної дії, спрямованої на реєстрацію права власності або обтяження, веде до вагомих наслідків для всіх суб'єктів державної реєстрації.

Отже, завдяки цьому дослідженню розглянуто технічну складову частину механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Державному реєстрі прав. А також визначено поняття «механізм» державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Запропоновано вдосконалення чинного законодавства України, яке покликане здійснювати регулювання правовідносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Ключові слова: *нерухоме майно, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, достовірність відомостей Державного реєстру прав, технічна процедура державної реєстрації речових прав нерухомості, механізм державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.*

Tomchuk H. O. Technical aspects of a mechanism of a state registration of real property rights

Abstract. This article is about a technical aspects of the mechanism of the state registration of a real property right, and about its technical side which is defined by legislatives. During the studying of state registration of real property rights, it should focus on an algorithm of managing the State register of a real property rights.

At the legal level was established a basis for emergency, changes and termination of property rights for real state, which is confirm the fact of legal owning such property. However, the mentioned fact should be correct displayed in the State register of a real property rights, enough the subjects of the mentioned rights don't emerge doubts about official recognition and confirmation such government fact in a future.

By normative-dogmatic, system-structural and logical-legal methods, the author analyzed the algorithm of actions state registrar. This analysis was carried out not only in terms of official recognition and confirmation on the basis of legal documents of the state of origin, transfer, termination of ownership, but also in terms of technical maintenance of the state register of rights.

Based on what, it can be argued that the subjects authorized to carry out state registration of real property rights are obliged not only to establish legality and registration, but also technically correct use and enter reliable information in the state register of Rights. A technical mistake in the performance of any registration action aimed at the registration of ownership or encumbrance, leads to significant consequences for all subjects of state registration.

Thus, thanks to this study, the technical component of the mechanism of state registration of real property rights in the State Register of Rights is considered. Also, the concept of “mechanism” of state registration of real rights to immovable property is provided. It is proposed to improve the current legislation of Ukraine, which is designed to regulate legal relations in the field of state registration of real rights to immovable property.

Key words: *real estate, state registration of real property rights, reliability of information of State Register of Rights, technical procedure of state registration of real property rights, mechanism of state registration of real property rights.*

Вступ. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це чітко регламентована процедура офіційного визнання і підтвердження державою юридичних фактів.

Оскільки державна реєстрація речових прав на нерухоме майно передбачає відображення достовірної інформації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме, ведення такого реєстру є невід’ємною складовою частиною цього процесу.

Чинне законодавство України передбачає строгий алгоритм дій, якого необхідно дотримуватись під час учинення будь-якої реєстраційної дії. Державний реєстратор повинен не лише впевнитись у достовірності підстав для виникнення, переходу та припинення права власності, а й технічно здійснити процедуру реєстрації. Нині багато досліджень присвячено темі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, проте не до кінця розкрито технічний аспект такого механізму.

Аналіз досліджень та публікацій. До окремих питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у своїх працях звертались такі українські вчені та науковці, як В.Б. Авер’янов, В.В. Баранкова, Б.С. Бачура, В.Б. Дубовик, М.В. Домашенко, В.К. Колпаків, В.В. Комаров, Н.С. Кузнецова, Є.О. Легеза, О.В. Мартинюк, Р.А. Майданик, Я.О. Пономарьова, С.Г. Стеценко, І.В. Спасибо-Фатеева, Я.В. Тамаря, К.І. Чижмарь та інші.

Мета. Завданням цього дослідження є аналіз чинного законодавства, яке регулює процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, з метою дослідження технічного аспекту механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (ведення Державного реєстру прав).

Виклад основного матеріалу. Необхідність створення системи, яка дозволяла б отримати й узагальнити базову інформацію для оперування нерухомістю, зумовила появу специфікації прав власності шляхом їх державної реєстрації.

Потреби, які виникають у суспільстві, завжди вирішуються на законодавчому рівні шляхом ухвалення або внесення змін у чинне законодавство, яке покликано регулювати ті чи інші відносини.

Відносини у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно виникають між суб’єктом звернення за такою послугою та суб’єктом, якого уповноважено здійснювати відповідні реєстраційні дії. Основні функції державної реєстрації речових прав на нерухоме майно такі: засвідчує право; породжує право (є підставою для його набуття); підтверджує право [1].

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об’єкти та суб’єктів цих прав. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно містить відомості про: зареєстровані права й обтяження, суб’єктів прав; об’єкти нерухомого майна, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, і картографічні (графічні) дані. Невіддільною складовою частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є база даних про реєстрацію заяв і запитів та реєстраційні справи [2]. Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також надання відомостей із нього визначено постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 [3].

На думку О.С. Летневої, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно в адміністративному праві й адміністративно-правових відносинах може розглядатися в чотирьох аспектах: як вид адміністративного провадження, як інститут права та законодавства, як адміністративна послуга, як спосіб виконання державою управлінських функцій. Державна реєстрація як спосіб виконання державою управлінських функцій є механізмом виконання основних і похідних функцій держави.

Зокрема, до основних управлінських функцій держави у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можна віднести регулятивну (правовстановлюючу) і охоронну, до похідних – облікову, упорядковуючу, превентивну, інформаційну [4, с. 112].

О.В. Сукманова під державною реєстрацією права на нерухоме майно розуміє процес легітимізації власності для окремої особи з наданням відповідного права на цю власність, що здійснюється уповноваженими суб'єктами публічної адміністрації шляхом виконання сукупності офіційних, правовстановлюючих, юридично значущих дій, закріплення їх у відповідному державному реєстрі, що дає змогу суб'єктам публічної адміністрації надалі здійснювати адміністративно-правову охорону такого права власності [5, с. 65].

Ч. 6 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) укладаються лише в разі, коли право власності на таке майно зареєстровано згідно з вимогами цього Закону [2].

Ми поділяємо наукову позицію В.С. Бабушкіна, який зазначав, що основною й найбільш трудомісткою стадією державної реєстрації є правова експертиза документів та перевірка законності угоди, яка забезпечує достовірність відомостей Державного реєстру прав, гарантуючи тим самим дотримання прав і законних інтересів правовласників. Державний реєстр прав призначений для підтвердження наявності в осіб, які звернулися за державною реєстрацією певного права, ведення уніфікованої в межах України системи записів про права на нерухоме майно, про угоди з ними, а також про обмеження (обтяження) цих прав, забезпечує конституційне право громадян на отримання інформації [6, с. 18].

Нам імпонує наукова позиція М.М. Гудима, на думку якого «речово-правове значення акту державної реєстрації для сторін договору чи інших безпосередніх учасників відносин правовідносин, спрямованих на перехід речового права на нерухомість, матиме правопідтверджувальне значення, а для третіх осіб в абсолютних правовідносинах – правововстановлювальне, забезпечуючи доведення даного факту

до їхнього відома. Якщо ж розглядати державну реєстрацію під кутом зору процесу переходу речового права, визначати її роль у даному механізмі, то це юридичний факт у юридичному складі, який зумовлює виникнення в нового правоволодільця відповідного права» [7]. Дану думку підтримує і Н.С. Кузнецова, яка зазначає, що державну реєстрацію необхідно розуміти як невід'ємну складову частину юридичного факту щодо виникнення, зміни або припинення суб'єктивних прав на нерухоме майно (разом з актом волевиявлення уповноважених осіб і закріпленням цього акту в нотаріальній формі). У такому контексті публічно-правовий характер державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не змінює приватної природи цих прав, а свідчить про те, що держава забезпечує властивими їй засобами гарантованість цих прав [8, с. 7]. Як бачимо, факт укладення правочину ще не приведе до виникнення речового права в набувача, поки воно не буде зареєстроване у встановленому законом порядку.

Отже, основною метою механізму реєстрації права на нерухоме майно є забезпечення стабільності обігу таких прав. Варто зазначити, що практично в усьому світі саме права на нерухоме майно підлягають реєстрації. Ураховуючи призначення реєстрації, світову практику, а також перспективи розвитку передових реєстраційних систем, варто погодитися з думкою тих науковців, які вважають, що вона має застосовуватися саме щодо прав на майно, а не щодо правочинів [9; 10, с. 31–37].

Організаційну систему органів та суб'єктів, які здійснюють повноваження у сфері державної реєстрації прав, становлять: Міністерство юстиції України та його територіальні органи; суб'єкти державної реєстрації прав (виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні в містах Києві та Севастополі державні адміністрації; державні реєстратори прав на нерухоме майно (ст. 6 розд. II Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952–IV (далі – ЗУ-1952)).

До основних повноважень суб'єктів державної реєстрації прав, відповідно до чинного законодавства, належить забезпечення: встановлення відповідності обов'язкового дотримання

письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення; формування реєстраційної справи в паперовій формі; відкриття та закриття розділів у Державному реєстрі прав; перевірка документів на наявність підстав для проведення реєстраційних дій; присвоєння за допомогою Державного реєстру прав реєстраційного номера об'єкту нерухомого майна (ст. 10 Закону України № 1952) [2].

Передбачено такі строки державної реєстрації прав: 1) реєстрація права власності й інших речових прав не повинна перевищувати 5 робочих днів із дня реєстрації; 2) реєстрація обтяжень, іпотек, речових прав не повинна перевищувати 2 робочих днів із дня реєстрації; 3) реєстрація прав за результатами проведення нотаріальної дії нотаріусом здійснюється невідкладно після завершення нотаріальної дії, але не пізніше строків, визначених абзацами 1, 2 ч. 1 ст. 19 (ст. 19 Закону України № 1952)[2].

Моментом отримання заявником рішення державного реєстратора для цілей цього Порядку вважається день, з якого таке рішення є доступним для використання заявником на порталі «Дія» та/або в іншій інформаційній системі, за допомогою якої заявником подавалися документи для державної реєстрації прав [11].

Ст. 27 Закону України № 1952 визначено підстави для державної реєстрації прав на нерухоме майно [2]. Відмовити в державній реєстрації речових прав на нерухоме майно можна за умови, якщо: заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації; заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою; наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно; наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно; заявника, який звернувся із заявою про державну реєстрацію прав, що матиме наслідком відчуження майна, внесено до Єдиного реєстру боржників [2].

Порядок проведення державної реєстрації передбачено ст. 18 Закону України № 1952. Державна реєстрація прав, згідно з вимогами Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 25 грудня 2015 р. № 1127 [11], проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта дер-

жавної реєстрації прав або нотаріуса (заявник подає оригінали документів, необхідних для відповідної реєстрації, та документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав). Державний реєстратор формує та реєструє заяву в базі даних заяв, на якій заявник (за умови відсутності зауважень до відомостей, зазначених у ній) ставить власний підпис.

За фактом подання заяви державний реєстратор одразу, у разі наявності в Державному реєстрі прав відомостей про електронну адресу власника, за допомогою програмного функціоналу Державного реєстру прав в електронній формі інформує власника об'єкта нерухомого майна, щодо якого подано заяву (тип заяви, її реєстраційний номер, дату та час подання, прізвище, ім'я та (за наявності) по батькові заявника з накладенням кваліфікованого електронного цифрового підпису). Зазначене вище нововведення досить важливе й актуальне. Адже саме відсутність у власників інформації щодо операцій з їхнім майном, зокрема й щодо його перереєстрації на інших осіб, сприяла розвитку та поширенню рейдерства в Україні. На жаль, такі факти непоодинокі. Водночас належне виконання зобов'язань суб'єктом реєстрації в даному напрямі залежить від того, чи надано власником нерухомості електронну адресу реєстратору, адже саме на її підставі до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносяться відомості про засіб зв'язку із власником. Отже, очевидний той факт, що зворотний зв'язок неможливий, доки в Реєстрі не з'явиться електронна адреса власника.

Відповідно до п. 16 Порядку ведення державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від 26 жовтня 2011 р. № 1141 [12], після реєстрації заяви державний реєстратор повинен обов'язково виготовити електронні копії документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом їх сканування. Оскільки електронні копії документів – невід'ємний складник не лише механізму державної реєстрації прав, а й частина самого Реєстру.

Щоб у Державному реєстрі прав не було дублювання об'єктів нерухомого майна (наприклад коли право власності виникає вперше), а власників цього об'єкта двоє і кож-

ний із них у різний проміжок часу подав заяву для реєстрації такого права, державний реєстратор повинен здійснити пошук черговості розгляду заяв.

Оскільки під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно офіційне визнання державою цих прав здійснюється шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру прав [8, с. 7], достовірність цих відомостей повинен забезпечити саме державний реєстратор.

Тому, дотримуючись п. п. 20, 21 Порядку ведення державного реєстру речових прав, державний реєстратор повинен перевірити (виконати пошук у Державному реєстрі) необхідні відомості про об'єкт нерухомого майна (наявність заборон, арештів), а також перевірити суб'єкта нерухомого майна (наявність заборон або обмежень розпоряджатись/користуватись нерухомим майном тощо) [12].

За результатом розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор ухвалює рішення щодо державної реєстрації прав або щодо відмови в такій реєстрації (відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав) [11]. На кожний окремий об'єкт нерухомого майна, право власності на який заявлено вперше, державним реєстратором відкривається розділ Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Після внесення відомостей до Державного реєстру прав державний реєстратор за допомогою програмного функціоналу Реєстру, з урахуванням строку державної реєстрації, за який сплачено адміністративний збір, формує витяг із нього про державну реєстрацію прав, який розміщу-

ється на вебпорталі Мін'юсту для доступу до нього заявника з метою перегляду, завантаження і друку.

Висновки. Отже, можна зробити висновки, що механізм державної реєстрації прав на нерухоме майно – це система чітко визначених законодавством послідовно здійснюваних дій щодо надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Він складається з таких етапів: звернення із заявою, відповідними документами та фактом оплати адміністративних послуг до суб'єкта публічного адміністрування (державного реєстратора або ж нотаріуса) з вимогою про реєстрацію власності; прийняття, перевірка та розгляд документів суб'єктом публічного адміністрування; ухвалення суб'єктом публічного адміністрування рішення про державну реєстрацію права власності, внесення відповідних відомостей до державного реєстру та формування відповідних документів; видача заявнику документів, що підтверджують його право на відповідну власність.

Проте варто також враховувати той факт, що зазначений механізм охоплює технічний складник здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. На жаль, трапляються непоодинокі випадки наявності технічних помилок, які спричиняють вагомі наслідки для власників нерухомого майна.

Тому для уникнення зазначених помилок необхідно, по-перше, покращити комунікативний зв'язок між уповноваженими органами та державними реєстраторами для обміну знаннями, уміннями та досвідом. По-друге, під час внесення змін в законодавство необхідно вчасно адаптувати Державний реєстр прав для спрощення його використання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Спасибо-Фатєєва І. Державна реєстрація як юридичний факт. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Pres_Spasibo_Fateeva.pdf (дата звернення: 15.01.2022).
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952–IV. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 15.01.2022).
3. Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015> (дата звернення: 18.01.2022).
4. Летнева О. Публічно-правова сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Ефективність державного управління*. 2016. Вип. 3. Ч. 1. С. 111–120.

5. Сукманова О. Державна реєстрація як провідний спосіб охорони права власності. *Право і суспільство*. 2019. Вип. 2. С. 63–69.
6. Бабушкин В. Правовой режим Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.2014, Москва, 2010. 26 с.
7. Гудим М. Правова природа державної реєстрації як юридичного факту в механізмі динаміки речових прав. *Вісник Національного технічного університету України «Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»*. Серія « Політологія. Соціологія. Право». 2020. Вип. 1 (45). С. 45–51.
8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: науково-практичний коментар / Н.С. Кузнєцова, П.Ф. Кулініч, Р.А. Майданик ; ред. : Н.С. Кузнєцова, П.Ф. Кулініч, Р.А. Майданик. Київ, 2012. 101 с.
9. Burns T. Land Administration Reform: Indicators of Success and Future Challenges. 2007. URL: <http://siteresources.worldbank.org/EXTARD/Resources/ARDDiscussionPaper37.pdf>.
10. Марусенко Р. Стан законодавчого забезпечення та перспективи державної реєстрації прав на земельні ділянки. *Українське комерційне право*. 2010. Вип. 10. С. 30–37.
11. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015> (дата звернення: 15.01.2022).
12. Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011> (дата звернення: 15.01.2022).