

О. А. МАРТИНЮК

Олена Антонівна Мартинюк, аспірантка Національного авіаційного університету

ПРОБЛЕМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Становлення ринкової економіки, приватизація земельних ділянок, підприємств, квартир та інших об'єктів державного та комунального майна, розвиток іпотечного кредитування сприяють швидкому розвитку ринку нерухомості в Україні. У зв'язку з чим, питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно набули особливого значення.

Однак процес формування організаційно-правових засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні йде досить суперечливо і складно.

У сучасній юридичній літературі і в сформованій практиці спостерігається явна недооцінка значення і ролі державної реєстрації прав на нерухомість, як однієї з найважливіших гарантій держави щодо охорони майнових прав громадян і юридичних осіб.

Метою роботи є аналіз українського законодавства та проблем правового інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, виявлення способів врегулювання зазначених проблем.

Необхідно зазначити, що окремі проблемні питання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно були предметом наукових розробок як українських, так і зарубіжних учених, серед яких: Р. А. Майданик, Т. В. Малярчук, Я. О. Пономарьова, Г. Г. Харченко, С. І. Шимон, М. М. Бахуринська¹, П. Ф. Кулинич та інші.

Світовий досвід показує, що для захисту прав на нерухомість – як приватних власників, так і держави, надання гарантій інвесторам необхідно створити дієву ефективну реєстраційну систему. Вона гарантує надійність і гласність цивільного обороту нерухомості, доступна для її власників і містить в собі значний об'єм об'єктивної інформації про права на нерухомість. Крім того, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є однією з найважливіших елементів правового режиму нерухомості.

На сьогодні в світовій практиці існують дві системи державної реєстрації прав на нерухомість: титульна та актова. Титульна система передбачає реєстрацію прав на об'єкти нерухомості, а актова – реєстрацію правочинів з нерухомістю.

Переважає більшість країн дотримується саме титульної системи реєстрації, коли предметом реєстрації є саме право, а також його обмеження та обтяження. Ця система базується на принципі «без реєстрації немає права». Актובה система (реєстрація правочинів) більше характерна для країн із англо-американською системою права. Основним принципом, який тут діє, є принцип «без реєстрації немає правочину»².

З іншого боку, реєстраційні правовідносини пропонується розглядати з урахуванням того правового результату, досягненню якого вони слугують – виникнення цивільних прав та обов'язків. Щодо такого правового результату правовідносини державної реєстрації мають організаційний характер та виконують обслуговуючу роль для формування цивільних правовідносин³.

1 липня 2004 р. Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»⁴. Тим самим, як доречно зазначає П. Ф. Кулинич, було зафіксоване проходження важливого, рубіжного етапу на шляху формування в Україні нової, цивілізованої системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

З 1 січня 2013 р. в Україні функціонує класична титульна система реєстрації прав на нерухомість та її обтяжень. Правочини з нерухомістю не реєструються, проте реєстрації підлягають речові права на нерухомість та їх обтяження.

Відтепер вся інформація, яка вносилась до Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру земель, вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Під державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно розуміється юридичний факт 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 майно⁵.

Права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації.

Права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до набрання чинності Новою редакцією Закону про реєстрацію, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації.

Державна реєстрація похідних речових прав на нерухоме майно здійснюється лише після державної реєстрації права власності на таке майно.

Як відомо, виникнення або перехід права власності на нерухоме майно відбувається внаслідок укладення цивільно-правових договорів купівлі-продажу нерухомого майна, договорів дарування, обміну, або в результаті успадкування, отримання свідоцтв про право власності на нерухоме майно у разі новоствореного майна. Але держава чітко встановлює, що момент настання права власності залежить від такого важливого кроку, як державна реєстрація права власності. Відповідно до ст. 331 Цивільного кодексу України «Набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва» та ст. 334 Цивільного кодексу України «Момент набуття права власності за договором»⁶, а також Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» реєстрація майна, у тому числі об'єктів нерухомості та земельних ділянок, є обов'язковою.

Державна реєстрація є єдиним підтвердженням існування зареєстрованого права. Зареєстроване право на нерухоме майно може бути оскаржене тільки в судовому порядку.

У законодавстві і юридичній практиці не вирішено багато проблем, серед яких головними є питання мети та правових принципів реєстрації речових прав на нерухоме майно. Їх відсутність позбавляє правового регулювання у сфері нерухомості необхідного впорядкування і ефективності.

Аналіз законодавства говорить про те, що зміни в законодавстві в основному направлені на вирішення конкретних проблем і не носять системний характер. Відсутня концепція розвитку адміністративного законодавства, яка б визначала основні положення, спрямовані на удосконалення адміністративно-правових норм, що в свою чергу забезпечило створення правового інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Правовою основою становлення інституту і розвитку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є основний закон – Конституція України, якою встановлено основні засади права власності. В Україні існує приватна, державна, комунальна власність. Статтею 41 Конституції України визначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право власності набувається в порядку визначеному законом. Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону⁷.

Окрім Цивільного кодексу України та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» можна виділити інші законодавчі акти, які спрямовані на реалізацію державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: Земельний кодекс України, Водний кодекс України, Лісовий кодекс України, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про Державний земельний кадастр» та інші.

Безпосередньо порядок реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень встановлено постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»⁸, інструкціями, правилами.

Реєстрація речового права на нерухоме майно надає впевненості учасникам цивільного обороту в дійсності своїх прав і прав інших учасників ринку нерухомості. Будучи актом визнання державою зареєстрованого права, реєстрація надає певну ступінь впевненості в стабільності прав на нерухомість.

Саме гарантування державою прав на нерухомість має особливе значення для нашої країни. У сучасних умовах нерухомість (земельні ділянки, будинки, квартири та ін.), у багатьох випадках, практично являються одним з основних або, навіть, єдиним надбанням громадян. Для багатьох громадян, нерухомість є єдиним (або основним) джерелом доходу.

Реєстрація речових прав на нерухоме майно являється складовою частиною правового режиму нерухомості, виступаючи одночасно її основною особливістю. Таким чином, мета захисту майнових прав учасників обороту нерухомості виступає не тільки головною метою реєстрації речових прав на нерухомість, але і всього правового регулювання обороту нерухомості.

Сучасний стан адміністративно-правового регулювання у цій сфері характеризується неповнотою відомостей про права на нерухоме майно, які виникли до 2013 року. Окремі аспекти державної реєстрації не набули належного врегулювання, вимагають подальшого удосконалення та наукового обґрунтування.

Метою системи реєстрації повинно стати попередження і припинення правопорушень і злочинів у сфері відносин, пов'язаних з нерухомістю. У першу чергу, соціальної профілактики правопорушень. Оскільки у сфері нерухомості особливо важливо розрізняти дії, пов'язані з неправильною поведінкою учасника цивільного обороту, за яку передбачена цивільно-правова відповідальність та умисною дією, за яку передбачено відповідальність кримінальним законодавством. Аналізуючи зміст правовстановлюючих документів з точки зору їх відповідності цивільному законодавству, орган реєстрації може виявити і попередити кримінальне правопорушення.

П. Ф. Кулинич справедливо зазначає, що державна реєстрація прав на нерухомість є складовою правоохоронної функції держави.

Діюча сьогодні система державної реєстрації повинна бути зорієнтована не тільки на добросовісних учасників ринку, але й на боротьбу зі злочинними проявами у цій сфері. Це має знайти відображення як в нормах, що встановлюють порядок реєстрації, так і в організації взаємодії між органами реєстрації та правоохоронними органами.

Ще однією суттєвою метою реєстрації речових прав на нерухоме майно є забезпечення контролю за надходженням до державного бюджету коштів від оподаткування нерухомості. Функції держави відносно захисту прав громадян і юридичних осіб завжди співвідносяться з функцією контролю виконання ними

своїх повноважень. Одним з основних обов'язків як фізичних, так і юридичних осіб є сплата податків. У свою чергу, дохід держави від податків, які пов'язані з володінням і розпорядженням нерухомістю, складають значну частину державного прибутку.

Але для того, щоб збирати податки в повному обсязі, держава в особі податкових органів повинна володіти вичерпною інформацією як про власників (користувачів) об'єктів нерухомості, так і про факти розпорядження цими об'єктами, пов'язаними з отриманням доходу.

Відомо, що нині значна кількість власників об'єктів нерухомості володіють ними без державної реєстрації. Не отримуючи дані про ці об'єкти, податкові органи не нараховують відповідні податки на такі об'єкти.

Керуючись вищевикладеним можна зробити висновок, що єдина системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні потребує вдосконалення з урахуванням світового досвіду.

Розвиток системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні має бути направлено на підвищення інвестиційної активності в країні і становлення інфраструктури цивілізованого ринку нерухомості.

Таким чином, як показує проведений аналіз, необхідно сформулювати концепцію системи правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, забезпечення умов ефективного використання і розвитку в інтересах задоволення вимог громадськості, а також правового захисту цих інтересів.

¹ Бахуринська М. М. Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки / М. М. Бахуринська // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2013. – № 7. – С. 5–13.

² Цивільне право: Загальна частина. Вступ у цивільне право: підручник / Р. А. Майданик. – К.: Алерта, 2012. – 472 с. – С. 260.

³ Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади / П. Ф. Кулинич // Юридичний журнал. – 2005. – № 11 (41). – С. 35–42.

⁴ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 46.

⁵ Там само. – Ст. 1.

⁶ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 334.

⁷ Конституція України : прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141. – (Змін. та допов.).

⁸ Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету Міністрів України від 17.12.2013 № 868 // Відомості Верховної Ради України. – 2013. – № 96.

Резюме

Мартинюк О. А. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Стаття присвячена розгляду поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, його сутності і змісту в юридичній науці. Детально аналізуючи українське законодавство, автор зазначає проблеми, що існують в системі правового інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, і пропонує шляхи їх вирішення.

Ключові слова: нерухоме майно, система реєстрації, правове регулювання.

Резюме

Мартинюк Е. А. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья посвящена рассмотрению понятия государственной регистрации прав на недвижимое имущество, его сущности и содержания в юридической науке. Подробно анализируя украинское законодательство, автор обозначает проблемы, существующие в системе правового института государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и предлагает пути их решения.

Ключевые слова: недвижимое имущество, система регистрации, правовое регулирование.

Summary

Martyniuk O. Problems of the state registration of the property rights on real estate.

Article is devoted consideration of concept by the state registration of the rights to real estate, its essence and the maintenance in jurisprudence. In detail analyzing the Ukrainian legislation, the author designates the problems existing in system of legal institute of the state registration of the property rights to real estate, and offers ways of their decision.

Key words: real estate, the state registration, the legal regulation.

Отримано 15.10.2014