

УДК: 347. 235 (477)



Михайленко О.О.
к.ю.н., доцент кафедри цивільного права
юридичного факультету ЗНУ



Алексієнко К.А.
студентка 5-го курсу
юридичного факультету ЗНУ

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМОЕ МАЙНО: прогальні регулювання та перспективи їх подолання

Серед великого різноманіття об'єктів права власності найважливішим та найціннішим була і є нерухомість.

З набуттям Україною незалежності відносини власності в нашій державі набули нового змісту. На сьогоднішній день в Україні продовжується процес здійснення ринкових реформ, який включає в себе, зокрема, приватизацію державного майна, корпоративізацію державних підприємств, земельну реформу, розгортання іпотечної справи тощо. Належною мірою в сучасному процесі реформування поступово набуває такий важливий вид діяльності як державна реєстрація прав на нерухоме майно.

З огляду на набуття відносинами власності нового сенсу, державна реєстрація прав на нерухоме майно розглядається як важливий чинник гарантування і захисту прав власників, який забезпечує офіційне визнання та юридичне закріплення державою прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно.

Відповідно до п. 7 ч. 1 ст. 92 Конституції України правовий режим власності визначається виключно законом [1]. На практиці дана вимога була виконана лише з прийняттям Цивільного кодексу України (16.01.2003 р.) та Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" (01.07.2004 р.), до

набуття чинності якого в Україні відносини реєстрації прав власності регламентувалися підзаконними актами, а саме Указом Президента України "Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру" та "Тимчасовим положенням про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно", затвердженим наказом Міністерства юстиції України.

Статтею 182 Цивільного кодексу України передбачена необхідність реєстрації права власності в порядку, встановленому законом, а ст. 321 ЦК України - моментом набуття права власності на нерухоме майно визнає державну реєстрацію такого майна у випадках, передбачених законом [2].

На виконання вимог Конституції та деталізації значених положень ЦК України і був прийнятий Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень", головною метою якого є запровадження в Україні єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно всіх форм власності та обмеження цих прав для захисту майнових інтересів фізичних і юридичних осіб та розвитку ринку нерухомого майна і іпотечних кредитувань [3].

Відповідно до зазначеного Закону в Україні повинен бути сформований єдиний Державний реєстр прав, який базуватиметься на даних державного обліку земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна. Законом визначено і систему органів державної реєстрації прав, яку складатимуть центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, що забезпечуватиме реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав - Держкомзем України, а також державна госпрозрахункова юридична особа з консолідованим балансом (Центр державного земельного кадастру) та її відділення на місцях, які стануть місцевими органами державної реєстрації прав.

Але прийняття вищевказаного закону призвело до кризи, що утворилася, насамперед, в системі державної реєстрації права власності на нерухоме майно. Вона виникла неспроможністю Держкомзему України створити сучасну систему державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, що відповідає б міжнародним стандартам. До того ж деякі положення Закону вбачаються суперечливими і недосконалими, оскільки незважаючи на дворічну давність від набуття чинності, Закон де-юре існує, але фактично не застосовується і не може бути застосований на практиці. Ситуацію, що склалася, не врятувало, навіть, внесення протягом минулого року змін до Закону, адже їх сутність не стосувалася найсуттєвіших питань.

Зокрема, ще при прийнятті Закону виникло питання, чи доречно передавати повноваження державної реєстрації прав Держкомзему, адже функція державної реєстрації прав напряму входить до компетенції органів юстиції, а не органів землеустрою. До речі, побічно це підтверджується вимогою щодо обов'язковості юридичної освіти для реєстратора (ст. 8 Закону). Крім цього, при визначенні системи органів державної реєстрації прав на нерухоме майно слід врахувати те, що у цей час реєстрацію прав здійснюють бюро технічної інвентаризації, які перебувають у комунальній власності.

За вказаних обставин, логічним, на нашу думку, було б зберегти функції органів державної

реєстрації прав на нерухомість на місцях за бюро технічної інвентаризації без зміни форми їх власності, поклавши на них також обов'язок внесення необхідної інформації до Єдиного державного реєстру. А в місцях, де відсутні комунальні бюро технічної інвентаризації мають бути створені відповідні державні організації. Натомість, функцію ведення Єдиного державного реєстру краще доручити Міністерству юстиції України, закріпивши за ним також здійснення правового та методичного забезпечення державної реєстрації прав на нерухомість. Звертаємо увагу на те, що побудова системи органів державної реєстрації на таких загальних засадах - коли реєстрація відбувається в органах самоврядування та місцевих державних адміністраціях, а реєстр веде державний орган - передбачена Законом "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців", який прийнятий Верховною Радою України 15.05.2003 р., для реєстрації юридичних та фізичних осіб - суб'єктів підприємницької діяльності.

Крім того, у Законі варто було б передбачити певні особливості реєстрації і скасування реєстрації прав і обмежень, що виникають за довгостроковими договорами (довгострокового утримання, іпотеки, оренди), оскільки вони можуть бути розірвані в будь-який момент за згодою сторін або за рішенням суду (ст. 651 ЦК України).

По-друге, доцільно було б також більш детально розглянути питання скасування державної реєстрації. У ст. 27 Закону відсутні положення про порядок скасування, не визначено, наприклад, чи подається в такому випадку заява про скасування, хто має право її подавати тощо. Разом з тим, крім скасування реєстрації, можна було б передбачити і припинення реєстрації права, оскільки термін "скасування" за своїм змістом означає, що реєстрація визнається недійсною протягом усього строку, який вона існувала. Якщо ж права на нерухоме майно припиняються правомірно, то термінологічно більш правильним було би не вказувати не на їх скасування, а на припинення їх реєстрації.

У ст. 17 Закону слід передбачити можливість відрадення строку державної реєстрації, наприклад, за рішенням суду у випадку судового розгляду спору про право власності, тощо.

Крім цього, абзац 1 ст 17 Закону, на нашу думку, краще викласти у наступній редакції: "Подання та облік заяви про державну реєстрацію речових прав та їх обмежень за формою, встановленою Міністерством юстиції України", що дозволило б більш повно відобразити зміст державної реєстрації прав на нерухоме майно.

У ст. 28 Закону доречно було б розширити коло осіб, яким має надаватися інформація про державну реєстрацію прав на нерухомість, оскільки її надання лише власнику (власникам) нерухомого майна, їх спадкоємцям та правонаступникам, особам, на користь яких вчинено обмеження, органам державної влади чи місцевого самоврядування, їх посадовим особам не у повній мірі відповідає принципу публічної реєстрації вказаних прав, закріпленому у ст.3 Закону.

Зважаючи на вищевикладене можна зробити висновок про те, що на сьогодні Закон "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" є досить недосконалим, що й ускладнює роботу як фактично діючих органів, так і унеможливує

створення нової системи органів реєстрації прав. З огляду на принципову важливість інституту права власності, законодавцві необхідно проаналізувати допущені помилки та зробити все можливе для якнайшвидшого їх виправлення.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. - 1996. - № 30. - Ст. 141.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № 40-44. - Ст. 356.
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2004. - № 51. - Ст. 553.
4. Косенко О. Державна реєстрація прав власності на нерухоме майно: проблеми та перспективи розвитку // Податковий, банківський, митний консультант. - 2005. - № 33. - С. 15.