

Сурженко О. А.,
к.ю.н., доцент кафедри цивільного права № 1
Національного університету «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»

ЗАКОНОДАВЧІ НОВЕЛИ В РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМІСТЬ

З 1 січня 2013 р. відбулися істотні зміни, що торкнулися укладення договорів із нерухомим майном, порядку набуття права власності на нього та інших прав, так чи інакше пов'язаних з ним.

Відтепер, по-перше, державна реєстрація правочинів вже не матиме місця, а державній реєстрації підлягатимуть речові права (зокрема, право власності). По-друге, право власності на нерухомість, що відчужується за договором, набуватиметься з моменту державної реєстрації цього права. По-третє, реєструватимуться в єдиному реєстрі речові права та їх обтяження, тобто зникне множинність таких реєстрів, в які вносилися ті чи інші відомості про права на нерухоме майно. По-четверте, державну реєстрацію здійснюватимуть державні реєстратори, якими можуть бути нотаріуси (ст.9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). По-п'яте державний реєстр створюється як сукупність відомостей про зареєстровані права і обтяження, суб'єктів прав, об'єкти нерухомого майна, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, заново і не міститиме всіх тих відомостей, які вже існують, про права на нерухоме майно. Тобто при укладенні договору з 1 січня 2013 р. запис про право власності на його предмет заноситься до реєстру вперше.

З приводу таких законодавчих новел слід висловити декілька застережень. Передусім звертає на себе увагу те, що саме підлягає державній реєстрації. Відповідно до Закону та Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України 22 червня 2011 р. № 703 (далі – Порядок) , це речові права та їх обтяження, але не тільки. Так, до державного реєстру мають вноситися і відомості про безхазяйне нерухоме майно (ст.8, п.11 ст.15 Закону).

Що стосується державної реєстрації обтяжень, то ними насамперед є іпотека, а також заборона відчуження. Адже відповідно до ст.1 Закону під обтяженнями розуміється заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Водночас поняття обтяження є значно ширшим – це все те, що стискає правомочності власника. Відтак, під ними слід розуміти й інші речові права (права на чужі речі) – сервітути, емфітевзис, суперфіцій, й договірні права (право оренди) тощо.

Відповідно ж до ст. 4 Закону визначаються такі права та обтяження, що підлягають державній реєстрації: 1) право власності на нерухоме майно; 2) право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право

забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; іпотека; довірче управління майном; 3) інші речові права відповідно до закону; 4) податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Такий перелік прав та обтяжень містить істотні недоліки і суперечить розумінню самої природи деяких позначених в ньому прав. Зокрема, це стосується поєднання в п.2 речових та зобов'язальних прав. Будучи договірними, право найму, оренди, довірче управління майном, не можуть розцінюватися як речові права. Однак саме як такі вони й визнаються Законом, оскільки в п.3 ст.4 вказується на інші речові права, що підлягають державній реєстрації. Напевно, це зроблено тому, що Закон стосується державної реєстрації речових, а не зобов'язальних прав, а також обтяжень речових прав. Відтак, можливо, законодавець розцінив право найму та оренди, а також управління майном як обтяження? Відповідь на це питання має бути негативною хоча б тому, що вказані вище права не відповідають визначенню обтяжень, наведеному в цьому Законі.

Залишається лише думати, що законодавець виходив із подвійної правової природи права оренди: воно хоч і виникає на підставі договору, але права орендаря носять речовий характер. Такий законодавчий підхід не стикується з нормами про оренду, що містяться в ЦК.

Звертає на себе увагу й принципова зміна порядку державної реєстрації прав, ніж та, що існувала до 1 січня 2013 р. та здійснювалася БТІ. В певних випадках новим законодавством про реєстрацію передбачається пріоритет державної реєстрації права власності, вже після чого можливим стає державна реєстрація його обтяжень. І це логічно. Так, про це прямо зазначається в ч.2 ст.4 Закону, що речові права на нерухоме майно, зазначені в пунктах 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

Однак в ч.3 цієї ж статті та в п.4 Порядку передбачається, що державна реєстрація права власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення проводиться незалежно від того, чи зареєстроване право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або їх окремі частини, в яких вони розташовані. А в п.69 Порядку встановлюється, що державна реєстрація обтяжень речових прав на нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване у Державному реєстрі прав, проводиться у спеціальному розділі зазначеного Реєстру.

Ще одним важливим спостереженням нового порядку державної реєстрації є те, що віднині законодавець піклується про фіксацію права на певний об'єкт і його практично не цікавить ані наявність, ані стан цього об'єкту. Якщо за раніш діючим законодавством вимагався технічний паспорт на приміщення, що відчужується та, відповідно, на яке набувається право власності, що дає змогу сторонам чітко визначитися з предметом договору, а державі – контролювати його наявність та стан, то нині це правило скасовано. Хоча в п.12 Порядку зазначається на те, що під час розгляду заяви про державну реєстрацію і документів, що додаються до неї, державний реєстратор встановлює відсутність суперечностей між заявленими та зареєстрованими

речовими правами на нерухоме майно, їх обтяженнями, зокрема щодо відомостей про нерухоме майно, наявних у Державному реєстрі прав та поданих документах. Яким же чином це відбуватиметься, не зовсім ясно, оскільки реєстратору не надаються інші документи, крім позначених в п.26 Порядку, якими підтверджується виникнення, перехід або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно. Перелік цих документів наводиться в п.27 Порядку, серед яких: укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат; свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат та ін. Можна переконатися в тому, що всі вони не покликані посвідчити стан предмету договору або об'єкту того права, яке підлягає державній реєстрації. Внаслідок цього можна очікувати ситуації, коли продаватиметься зовсім не те майно, яке набув свого часу власник і відомості про яке містилися в БТІ.

Втім надання реєстраторові даних про технічний стан майна або інших даних, що характеризують це майно, в певних випадках вимагається. Так, відповідно до п.29 Порядку для проведення державної реєстрації права власності на новозбудований чи реконструйований об'єкт нерухомого майна заявник, крім документів, що зазначені у пунктах 27 і 28 цього Порядку, подає органам державної реєстрації прав технічний паспорт на такий об'єкт.

А для проведення державної реєстрації припинення права власності на нерухоме майно у зв'язку з його знищенням заявник подає органам державної реєстрації прав технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна, та підтверджує факт його знищення (п.39 Порядку).

П.33 Порядку для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку вимагає від заявника, крім вказаних вказаних документів, витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (у разі, коли в документах, що зазначені у пункті 27 цього Порядку, відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки).

Отже, в разі здійснення державної реєстрації права власності на створене нерухоме майно та земельну ділянку, а також при припиненні права власності на приміщення вимагаються документи, які підтверджують стан цієї нерухомості, її вигляд та інші показники. І це видається вірним, адже нерухомість як об'єкт права є значущою для цивільного обороту і всі ці аспекти підлягають ретельному обстеженню. Тому викликає здивування те, що аналогічні дії не передбачені до набуття права власності на приміщення, які можуть зазнати істотних змін, при чому без додержання порядку, передбаченого законом. Так, не буде перешкод до відчуження самочинно перебудованих приміщень, будинків. Більше того, не виключається й продаж будинків, заново зведених замість знищених, без додержання відповідного передбаченого законом порядку.

Таким чином, нове законодавство про державну реєстрацію містить підходи, які певним чином спрощують порядок набуття права власності на нерухомість та надають змогу особам ефективно реалізувати своє право на розпорядження нею. З іншого ж боку воно може породити неподолані

складнощі а негативно впливати на облік і стан нерухомості в країні в цілому. Оскільки ж ці функції є публічними і важливими для всього суспільства, покладатися на те, що сторонам самі мають піклуватися про предмет договору про відчуження нерухомості не варто.