Д. В. БУСУЙОК

Діана Вікторівна Бусуйок, *кандидат юридичних наук, ст. науковий співробітник Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України*

ПРИНЦИПИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

Чинне законодавство з державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень перебуває на стадії свого формування. Внесені зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р. № 1952–IV та інших, пов'язаних з цим законом нормативно-правових актів України[1]. На базі цього закону з'явився Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». З метою забезпечення функціонування цього закону передбачається прийняття цілої низки нормативно-правових актів. Окрім цього теорія правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень не є остаточно сформованою. Вченими з приводу державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень висловлюються різні точки зору[2]. Ми вважаємо, що узгодити теоретичні положення з приписами майбутніх нормативно-правових актів у цій сфері можна за допомогою визначення принципів правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Згідно теорії права та держави принципи права – це керівні засади (ідеї), які зумовлюються об'єктивними закономірностями існування і розвитку людини та суспільства і визначають зміст та спрямованість правового регулювання. Значення принципів полягає в тому, що вони у стислому вигляді, концентровано відбивають найсуттєвіші риси права[3].

Вчені провадили дослідження принципів правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно на підставі вітчизняного та зарубіжного законодавства[4]. Враховуючи зміни які відбулись в чинному законодавстві з приводу державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, постає потреба визначити керівні засади його подальшого розвитку. Останнє не можливе без удосконалення вже існуючих принципів здійснення правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

На підставі аналізу вітчизняного законодавства були виділені такі принципи державної реєстрації прав на нерухомість в Україні: принцип неподільності нерухомості; принцип єдності правил (порядку) реєстрації; принцип одного вікна; принцип наступності; принцип необтяжливої платності; принцип доступності; принцип гарантованості зареєстрованих прав[5]. Державна реєстрація прав на нерухоме майно згідно зарубіжного досвіду, зокрема Російської Федерації здійснюється за такими принципами: законності; гласності та публічності; диспозитивності; достовірності; процесуального формалізму; єдності системи реєстрації, процедури реєстраційних дій та реєстру прав незалежно від об'єкту нерухомості та регіону; наступності; пріоритету раніше зареєстрованих та раніше заявлених прав; платності[6].

Беручи до уваги наявні принципи державної реєстрації прав на нерухоме майно, ми вважаємо за доцільне удосконалити сформований перелік принципів державної реєстрації прав на нерухомість та їх обтяжень в Україні та запропонувати поряд з уже наявними принципами виділити додаткові принципи правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Принцип законності. Цей принцип зумовлюється декількома обставинами. По-перше, права людини, в тому числі права на земельну та неземельну нерухомість є однією з найбільших суспільних цінностей. Невід'ємною складовою частиною виникнення, здійснення та припинення прав на нерухомість є державна реєстрація цих прав та їх обтяжень. Відтак суспільні відносини щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно мають регулюватись приписами законів.

По-друге, систему органів державної реєстрації прав становитимуть органи виконавчої влади. Останні мають діяти згідно спеціально – дозвільного типу: «дозволено лише те, що прямо передбачено законом». Зокрема ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952–IV передбачає вичерпний перелік підстав для відмови у державній реєстрації прав

© Д. В. Бусуйок, 2010

та їх обтяжень. Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених цим законом, заборонена.

Нарешті порядок проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень передбачає перевірку відповідності виникнення, зміни та припинення заявлених прав на нерухоме майно та їх обтяжень законодавсту. Останнє в першу чергу складається з приписів Цивільного кодексу (ЦК) України[7] та Земельного кодексу (ЗК) України[8]. Якщо загальні положення щодо поняття та видів правочинів встановлюються в ЦК України, то специфіка прав на земельні ділянки та їх обтяжень в ЗК України. До специфічних ознак відноситься порядок набуття земельної ділянки в порядку аукціону тощо.

Заявочний принцип. Державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень має заявочний характер. Згідно ст. 15 Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952–IV державній реєстрації підлягають виключно заявлені права за умови їх відповідності законодавству і поданим документам. Ініціювання процедури державної реєстрації виникнення, зміни або припинення прав на нерухоме майно та їх обтяжень залежить від волі володільця. Лише від нього залежатиме, чи він буде правоволодільцем чи володільцем земельної ділянки без відповідного титулу. При цьому таке володіння земельною ділянкою до моменту реєстрації можна вважати законним. Зокрема, у разі відчуження земельної ділянки власником земельної ділянки залишається продавець, а покупець може вважатись законним володільцем земельної ділянки до моменту державної реєстрації права власності на землю.

Принцип обов'язковості державної реєстрації прав. Державна реєстрація прав визнається обов'язковою. Чинне законодавство не передбачає настання негативних наслідків у формі кримінальної, адміністративної або цивільної відповідальності у разі відсутності звернення з боку володільця земельною ділянкою за реєстрацією відповідних прав на неї або обтяжень цих прав. При цьому права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до закону, виникають з моменту такої реєстрації. Крім цього будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) укладаються, якщо право власності на таке майно зареєстровано згідно з вимогами закону.

Принцип пріоритету раніше зареєстрованих та раніше заявлених прав. Державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень проводиться в порядку черговості надходження заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. Зокрема згідно ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952–IV у разі, якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав встановлено, що до органу державної реєстрації прав подані інші заяви про державну реєстрацію прав на те саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження. При цьому заява розглядається тільки після прийняття рішення державним реєстратором щодо попередньо розглянутої заяви і внесення ним відповідного запису до Державного реєстру прав.

Принцип доступності інформації. Орган державної реєстрації прав зобов'язаний надавати інформацію про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень з Державного реєстру прав у порядку, встановленому законом. Стаття 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952–IV встановлює: порядок надання інформації; форму надання інформації; коло суб'єктів, які мають право отримати інформацію з державного реєстру прав; підстави для відмови у наданні інформації; обов'язок надавати інформацію про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно. Наявний принцип гарантуватиме права учасників суспільних відносин з обороту земельних ділянок. Останні можуть отримати вичерпну інформацію щодо суб'єктів та об'єктів таких правовідносин, використовуючи записи з Державного реєстру прав.

Принцип співпадіння моменту подачі заяви про державну реєстрацію прав, їх обтяжень та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Згідно чинного законодавства момент укладення угоди, об'єктом якої є земельна ділянка та виникнення прав на цю земельну ділянку не співпадають. У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952–IV відзначається, що права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього закону, виникають з моменту такої реєстрації. При цьому датою і часом державної реєстрації прав та їх обтяжень вважається дата і час реєстрації відповідної заяви в органі державної реєстрації прав. У зв'язку з цим виникає запитання про майбутню долю набувача земельної ділянки у разі смерті попереднього володільця земельної ділянки у першому випадку у проміжку між укладенням угоди, об'єктом якої є земельна ділянка та реєстрацією заяви, у другому випадку у проміжку між реєстрацією заяви та прийняттям рішення про державну реєстрацію прав та внесенням записів до Державного реєстру прав. На жаль, за цих умов набувач земельної ділянки не зможе стати власником земельної ділянки. Остання має бути включена у спадкову масу. На нашу думку, з тим щоб уникнути таких негативних наслідків державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також відмова в ній має провадитись в день подачі заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Принцип достовірності. Законодавець проголошує, що держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно. На цій підставі, ми вважаємо, що у разі виявлення невідповідностей у записах Державного реєстру прав та правопідтверджувальних документах пріоритет має надаватись саме запису в Державному реєстрі прав, а не даним реєстраційної справи. Такі правові наслідки наявності запису в державному реєстрі прав закріплені в законодавстві Російської Федерації[9] на відміну від вітчизняного законодавства. Стаття 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтя-

жень» від 1 липня 2004 р. № 1952–IV передбачає, що відомості, що містяться у Державному рєстрі прав, мають відповідати даним реєстраційної справи, яка містить документовані записи щодо прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У разі їх невідповідності пріоритет мають дані реєстраційної справи.

Ми вважаємо, що реєстраційний запис має бути єдиним доказом існування відовідного права. При цьому не слід ототожнювати свідоцтво про право власності на нерухоме майно, витяг з Державного реєстру прав та запис до Державного реєстру прав. Наявність свідоцтва або витягу лише підтверджуватиме проведення реєстрації. Таке трактування правової природи запису відповідатиме меті запровадження державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Остання полягає в офіційному визнанні й підтвердженні державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав.

Визнати реєстрацію, реєстраційний запис недійсними можна буде лише у разі вирішення спору про право на нерухомість, а не в разі оскарження дій чи бездіяльності суб'єкта реєстрації. Позивач буде зобов'язаний довести своє право на нерухоме майно. Судове рішення про визнання права буде підставою для реєстрації відповідного права позивача та погашення попереднього запису.

Процедурний принцип. Дотримання процедури проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень є гарантією забезпечення правомірної поведінки усіх суб'єктів реєстраційних правовідносин. З одного боку це дозволяє уникнути суб'єктивізму під час реєстрації заяв про державну реєстрацію, їх розгляду, прийняття рішення про державну реєстрацію, тощо. З іншого боку, це забезпечує рівне становище всіх володільців нерухомого майна під час здійснення державної реєстрації прав та їх обтяжень.

Органи державної реєстрації мають діяти лише в межах закону. Відтак у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952–IV передбачений порядок проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, запроваджена черговість розгляду заяв про державну реєстрацію прав, передбачені строки проведення державної реєстрації прав та їх обтяжень, встановлені підстави для державної реєстрації прав та їх обтяжень, передбачено місце проведення державної реєстрації, тощо. При цьому, на нашу думку, оцінюючи правомірність набуття відповідного права суд, у першу чергу, буде розглядати спір про право та керуватись нормами матеріального права про право, а не процедурними нормами, що визначатимуть порядок здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Територіальний принцип. Державна реєстрація прав та їх обтяжень провадиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна або більшої його частини в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації.

Таким чином, підсумовуючи вищевикладене, ми вважаємо, що доповнити наявний перелік принципів правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні можна за допомогою таких принципів: принцип законності; заявочний принцип; принцип обов'язковості державної реєстрації прав; принцип пріоритету раніше зареєстрованих та раніше заявлених прав; принцип доступності інформації; принцип співпадіння моменту подачі заяви про державну реєстрацію прав, їх обтяжень та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень; принцип достовірності; процедурний принцип; територіальний принцип. Запропоновані принципи дозволять узгодити теорію з правотворчою діяльність під час подальшого формування правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

---

[1] Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 р. № 1878 – VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141; Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р. № 1952 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

[2] *Гринько С.* Правові аспекти відмежування реєстрації прав на земельні ділянки та реєстрації прав власності на нерухоме майно в Україні / С. Гринько // Право України. – 2009. – № 3. – С. 132-135; *Гринько С. В.* Правові аспекти реєстрації прав на землю: монографія / Гринько С. В. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. – С. 64; *Кулинич П.* Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади / П. Кулинич // Юридичний журнал. – 2005. – № 11. – С. 35-42; *Кулинич П.* Правові аспекти становлення державної реєстрації прав на нерухомість в Україні / П. Кулинич // Юридична газета. – 2006. – № 10. – С. 3.

[3] *Рабінович П. М.* Основи загальної теорії права та держави: посібник / Рабінович П. М. – Бородянка: МПП «Графопрес», 1993. – С. 65-67.

[4] Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / [Акчурин А. В., Завьялов А. А., Исакова Н. А. и др.]; отв. ред. А. Р. Кирсанов. – М.: Ось – 89, 2003. – С. 197-206; *Кулинич П.* Правові аспекти становлення державної реєстрації прав на нерухомість в Україні / П. Кулинич // Юридична газета. – 2006. – № 10. – С. 3.

[5] *Кулинич П.* Правові аспекти становлення державної реєстрації прав на нерухомість в Україні / П. Кулинич // Юридична газета. – 2006. – № 10. – С. 3.

[6] Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / [Акчурин А. В., Завьялов А. А., Исакова Н. А. и др.]; отв. ред. А. Р. Кирсанов. – М.: Ось – 89, 2003. – С. 197-206.

[7] Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435 – IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356.

[8] Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768 – III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

[9] Государственная регистрация прав на недвижимость: проблемы регистрационного права / [Акчурин А. В., Завьялов А. А., Исакова Н. А. и др.]; отв. ред. А. Р. Кирсанов. – М.: Ось – 89, 2003. – С. 197-206; *Маковская А.* Анализ некоторых поправок к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / А. Маковская // Хозяйство и право. – 2005. – № 3. – С. 14-21.

Резюме

У статті досліджуються принципи правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Запропоновано доповнити наявний перелік принципів правового регулювання здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні такими принципами: принцип законності; заявочний принцип; принцип обов'язковості державної реєстрації прав; принцип пріоритету раніше зареєстрованих та раніше заявлених прав; принцип доступності інформації; принцип співпадіння моменту подачі заяви про державну реєстрацію прав, їх обтяжень та державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень; принцип достовірності; процедурний принцип; територіальний принцип.

Ключові слова: принципи правового регулювання, державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень, права на нерухоме майно, обтяження прав на нерухоме майно.

Резюме

В статье исследуются принципы правового регулирования осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений. Предложено дополнить имеющийся перечень принципов правового регулирования осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений в Украине такими принципами: принцип законности; заявочный принцип; принцип обязательности государственной регистрации прав; принцип приоритета ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав; принцип доступности информации; принцип совпадения момента подачи заявления о государственной регистрации прав, их обременений и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений; принцип достоверности; процедурный принцип; территориальный принцип.

Ключевые слова: принципы правового регулирования, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и их обременений, права на недвижимое имущество, обременения прав на недвижимое имущество.

Summary

Principles of legal adjusting of realization of state registration of rights on the real estate and their obstacles are being conducted in the article. It is suggested to complement existing list of principles of legal adjusting of realization of state registration of rights on the real estate and their obstacles in Ukraine by such principles: principle of legality; principle of request; principle of obligatory state registration of rights; principle of priority previously registered and rights; principle of free access to information, principle of coincidence the moment of making application for state registration of rights, their obstacles and state registration of rights on the real estate and their obstacles; principle of reliability; procedural principle; territorial principle.

Key words: Principles of legal adjusting, state registration of rights on the real estate and their obstacles, rights on the real estate, obstacles of rights on the real estate.

Отримано 29.09.2010

С. В. ГРИНЬКО

Сергій Валерійович Гринько, *кандидат юридичних наук доцент Київського університету права НАН України*

ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБМЕЖЕНЬ» ТА ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ» ВІД 11 ЛЮТОГО 2010 РОКУ № 1878-VI: ПЕРЕВАГИ ТА НЕДОЛІКИ НОВИХ РЕДАКЦІЙ

З 16 березня 2010 р. набув чинності Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI, яким викладено зазначений Закон у новій редакції та внесено ряд важливих змін у нормативно-правові акти у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні. Новели та характер змін у правовому регулюванні земельно-реєстраційних відносин потребують аналізу на предмет їх прогресивності або регресивності у контексті наукових підходів у зазначеній сфері та чинного законодавства з метою вироблення можливих шляхів його подальшого вдосконалення.

Проблеми державної реєстрації прав на земельні ділянки в Україні досліджували В. І. Андрейцев, В. В. Носік, М. В. Шульга, П. Ф. Кулинич та інші, але дана стаття є логічним продовженням ряду досліджень

© С. В. Гринько, 2010