

5. **Кравчук В. М.** Науково-практичний коментар до Цивільного процесуального кодексу України / В. М. Кравчук, О. І. Угриновська. – 2-ге вид., переробл. і доповн. – Х. : Фактор, 2010. – 800 с.
6. **Фурса С. Я.** Цивільний процесуальний кодекс України : наук.-практ. комент. : у 2 т. / С. Я. Фурса, С. І. Фурса, С. В. Щербак. – К. : Фурса С. Я. : КНТ, 2006. – Т. 1. – 912 с.
7. Цивільний процесуальний кодекс України (станом на 15 квітня 2012 року). – Х. : Одиссей, 2012.

Надійшла до редколегії 07.06.2012 р.

УДК 347.922 (479)

О. М. Стасюк

*Дніпропетровський національний університет
імені Олеся Гончара*

ДО ПИТАННЯ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Проаналізовано проблеми правозастосування під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Ключові слова: нерухомість, нерухоме майно, речові права, об'єкт речових правовідносин.

Проанализированы проблемы правоприменения при осуществлении государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, вещные права, объект вещных правоотношений.

Object of research – improvement of legal regulation of registration the proprietary interest in Ukraine.

Key words: the real estate, immovable property, proprietary interest, object of civil law.

Для посилення впливу економічних законів розвитку ринкових відносин в Україні надзвичайно велике значення має вдосконалення законодавства, яким визначається правовий режим майна. Важливим кроком у цьому напрямі було формування в ЦК України ін-

ституту об'єктів цивільних прав. Сучасний стан науково-технічного розвитку зумовив прийняття значної кількості законодавчих актів, предметом яких є визначення особливостей правового режиму майнових благ, які знаходяться в цивільному обороті на території нашої держави. За таких умов варто підкреслити важливе системоутворююче значення норм інституту об'єктів цивільних прав для гармонійного розвитку законодавства у цьому напрямі.

Можна сказати, що сформований у ЦК України інститут об'єктів цивільних прав увібрав у себе всі здобутки цивілістичної науки періоду його створення.

Відродження інституту нерухомоті в цивільному праві України та запровадження обов'язкової реєстрації прав на нерухоме майно зумовили потребу в науковому аналізі норм інститутів об'єктів цивільних прав та права власності. Запровадження обов'язкової державної реєстрації речових прав на нерухомість породжує широке коло проблем, які потребують глибокого наукового осмислення.

Нерухоме майно створює особливий вид об'єктів цивільних правовідносин. У силу своїх фізичних властивостей ці об'єкти мають тісний зв'язок зі своїм місцезнаходженням, яке значною мірою впливає на визначення їхньої вартості. Здатність цієї групи об'єктів служити не одному поколінню людей зумовлює необхідність створення в державі спеціальних інститутів для фіксації набуття, переходу та припинення прав на нерухоме майно. До недавнього часу ця суспільна потреба цілком задовольнялася інститутом нотаріату та системою міжрайонних міжміських бюро технічної інвентаризації. Проте з початком ринкових перетворень в економічному житті суспільства, із розширенням економічної свободи людини стало зрозумілим, що існуюча система не здатна на належному рівні задовольнити потреби учасників економічного обороту. Це зумовило пошуки нових правових механізмів реєстрації прав на нерухоме майно. Основу розвитку системи фіксації прав на нерухомість мали створити норми Цивільного Кодексу України, який був прийнятий 16 січня 2003 р. і набув чинності з 1 січня 2004 р.

На жаль, практика законотворення, і зокрема ігнорування вже існуючих системоутворюючих законодавчих рішень при прийнятті змін до законодавства, призводить до розбалансованості правового регулювання. Це стосується також і формування системи реєстрації прав на нерухоме майно. Так, у Цивільному Кодексі України (далі – ЦК) як об'єкт цивільних прав було запропоновано виділити садибу. Проте ні в Законі України «Про державну реєстрацію речо-

вих прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ні в підзаконних нормативних актах цей об'єкт не отримав визнання.

Структура об'єктів нерухомого майна, визначена ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», не знайшла відображення в Податковому Кодексі України, що створює ситуацію правової невизначеності у податкових відносинах та призводить до неврегульованості відносин щодо визначення податку на землю для власників приміщень у будівлях.

Оскільки виникнення прав на нерухоме майно тісно пов'язується з їх державною реєстрацією, у межах цієї статті хотілося б зупинитися на аналізі положень законодавства про реєстрацію речових прав на нерухоме майно, які, на нашу думку, можуть ускладнити правове регулювання суспільних відносин.

Як добре відомо, до основи правової системи легітимації власника в континентальній Європі покладено два основоположних принципи:

- власник нерухомої речі визначається за реєстраційними даними держави, на території якої знаходиться нерухомість;
- власник рухомої речі визначається на підставі факту володіння річчю.

Ці вихідні положення стали основою для формування системи розпізнавання власника в майновому обороті. Факт реєстрації права на нерухомість та факт володіння рухомою річчю, як правило, є достатніми для визнання особи власником та вступу в товарно-грошові відносини з цією особою.

Для забезпечення прозорості та усталеності ринку нерухомості з кінця 90-х рр. в Україні створюється загальнодержавна інформаційна база для фіксації інформації про право власності на нерухоме майно. Із 2003 р. формується законодавство про реєстрацію обтяжень рухомого майна. Таким чином, розмежування об'єктів рухомого та нерухомого майна має важливе практичне значення.

Створення єдиної державної системи реєстрації прав власності на нерухоме майно було передбачено п. 8 Послання Президента України до Верховної Ради України «Україна: поступ у XXI століття. Стратегія економічного та соціального розвитку на 2000–2004 роки», «Подолання корупції та тіньової економіки», а також п. 16 Національної програми боротьби з корупцією.

З кінця 90-х рр. і по теперішній час триває процес визначення системи реєстрації прав на нерухоме майно. Ідея створення єдиної

системи реєстрації прав на нерухоме майно з великими труднощами все ж знаходить реалізацію в законодавстві України. Новий порядок реєстрації прав на нерухомість, що запроваджується Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р., у редакції від 11 грудня 2010 р., передбачає створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, яка поєднала б у собі інформацію про земельні ділянки та об'єкти, які на них знаходяться. Час набуття чинності цього закону вже в котрий раз відтерміновано – тепер на 1 січня 2013 р. Це пов'язано з необхідністю реалізації положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р., яким передбачається вдосконалення правил ведення державного земельного кадастру.

Організаційне забезпечення державної реєстрації прав на об'єкти нерухомості покладено на систему спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Укрдержреєстр та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав, а також на посадових осіб цих органів – Державних реєстраторів, які приймають рішення щодо реєстрації прав у державному реєстрі, відмови в такій реєстрації, її зупинення, а також стосовно державної реєстрації обтяжень.

Хоча процес правового забезпечення реєстрації прав на нерухоме майно можна вважати в основному завершеним, маємо зупинитися на окремих питаннях реєстрації, які, на нашу думку, не знаходять відповідних законодавчих рішень, а вирішені також неналежним чином.

Так, у п. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. в редакції Закону № 1878-VI від 11.02.2010 р. (далі – Закон № 1878-VI) закріплено принцип, згідно з яким «держава гарантує достовірність зареєстрованих прав на нерухоме майно». У чому полягають такі гарантії держави, залишається невідомим. Зрозуміло, що відповідні економічні умови та правові механізми для наповнення цього законодавчого положення відсутні. Тому варто відмовитись від цього правового припису.

До речі, і центральне поняття Закону № 1878-VI – «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно» – не містить вказівок на будь-які державні гарантії. Згідно із цим законом державна реєстрація – це офіційне 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 майно. Отже, держава, відповідно до визначення, гарантує лиш офіційне визнання та підтвердження зареєстрованих прав заінтересованим особам, тому не варто розраховувати на державні гарантії дійсності зареєстрованих прав.

Пунктом 5 ст. 3 Закону № 1878-VI передбачено, що «державна реєстрація прав є публічною, проводиться органом державної реєстрації прав, який зобов'язаний надавати інформацію про зареєстровані права та їх обтяження в порядку, встановленому цим Законом». Принцип публічності знайшов широке застосування в практиці законотворення і правозастосування. Проте в Законі № 1878-VI, як і в попередній його редакції, дія цього принципу повністю нейтралізована спеціальними нормами ст. 28 Закону. Відповідно до названої статті «інформація з Державного реєстру прав про державну реєстрацію прав та їх обтяжень надається у формі витягу, інформаційної довідки та виписки. Витяг з Державного реєстру прав на підставі заяви мають право отримувати: власник (власники) нерухомого майна або їх уповноважені особи; спадкоємці (правонаступники – для юридичних осіб) або їх уповноважені особи; особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обтяження, або їх уповноважені особи. Інформаційну довідку з Державного реєстру прав на підставі письмового запиту мають право отримувати суд, органи місцевого самоврядування, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом. Орган державної реєстрації прав відмовляє в наданні витягу та інформаційної довідки, якщо заявник відповідно до закону не має права на отримання такої інформації». Як бачимо, ні адвокат, ні інша особа, зацікавлена в тому, щоб дізнатися про власника нерухомого майна, неналежним використанням якого їй завдано шкоду, не має законної можливості для отримання інформації, необхідної для звернення до власника нерухомого майна з відповідними вимогами.

На цей час бюро технічної інвентаризації по-різному ставляться до відповідей на запити з «приватного сектора». Тільки неналежне виконання норм ст. 28 згаданого закону дає змогу адвокатам надавати консультаційні та інші юридичні послуги у спорах, пов'язаних із правами на нерухоме майно.

Наступна проблема реалізації положень цього закону полягає в тому, що він, будучи за своїм предметом спрямованим на впорядкування відносин у сфері виявлення реєстрації прав на об'єкти нерухомості, не бере до уваги фактичний стан економічних відносин.

Частиною 2 ст. 4 Закону № 1878-VI закріплено первинність реєстрації права власності на нерухоме майно. «Речові права на нерухоме майно, зазначені в п. 2 і 3 частини першої цієї статті, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно. Нагадаємо, що в п. 2 і 3 ст. 4 цього закону мова іде про 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; іпотеку; довірче управління майном; інші речові права відповідно до закону. Як бачимо, частина прав, перелічених у п. 2 ст. 4 Закону № 1878-VI, дійсно може виникнути тільки на підставі договору, і в більшості випадків стороною таких договорів дійсно може бути власник. Однак навіть чинне законодавство вже виходить за межі цих стереотипів і передбачає випадки передання в управління нерухомого майна малолітніх, які знаходяться під опікою. У таких договорах особою, яка вводить нерухоме майно у цивільний оборот, виступає не власник. Отже, незареєстровані права власності дітей на нерухоме майно вважаються відсутніми, хоча законодавець у п. 4 ст. 3 Закону № 1878-VI гарантує визнання незареєстрованих прав, які виникли до набуття чинності Закону № 1952-IV від 1 липня 2004 р.

Значна частина речових прав може виникати всупереч волі власника, зокрема на підставі закону, рішення суду тощо, і відсутність реєстрації права власності не може перешкоджати державній реєстрації цих речових прав.

Реалізація принципу відкритості володіння, яка закріплена ст. 344 Цивільного кодексу України, вимагає створення для особи умов, за яких вона могла б зареєструвати факт заволодіння річчю і, з одного боку, захистити себе від посягань третіх осіб, а з іншого – прийняти на себе відповідальність за збереження цієї речі перед власником і створити для нього належні умови щодо оспорювання факту заволодіння річчю.

Бібліографічні посилання

1. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16 січня 2003 року зі змінами та доповненнями // ЛІГА: ЗАКОН ПРЕМІУМ 8.2.2.
2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 1 липня 2004 року зі змінами та доповненнями // ЛІГА: ЗАКОН ПРЕМІУМ 8.2.2.
3. Закон України «Про внесення змін до Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень“ та інших законодавчих актів України» №1878-VI від 11 лютого 2010 року зі змінами // ЛІГА: ЗАКОН ПРЕМІУМ 8.2.2.
4. Послання Президента України до Верховної Ради України «Україна: поступ у ХХІ століття. Стратегія економічного та соціального розвитку на 2000–2004 роки» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show>.

Надійшла до редколегії 07.06.2012 р.

УДК 342.9(477)

В. М. Шкабаро

Дніпропетровський університет імені Альфреда Нобеля

ПОНЯТТЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОГО УСТРОЮ УКРАЇНИ

Аналізуються сутність та правова природа адміністративно-територіального устрою України, розглянутий зміст цього поняття, обґрунтована необхідність його реформування.

Ключові слова: адміністративно-територіальний устрій, адміністративно-територіальна одиниця, система, реформа, місцеве самоврядування.

Анализируются сущность и правовая природа административно-территориального устройства Украины, рассмотрено содержание этого понятия, обоснована необходимость его реформирования.

Ключевые слова: административно-территориальное устройство, административно-территориальная единица, система, реформа, местное самоуправление.

The essence and legal nature of the territorial administrative system are analyzed in this article. The content of the term the territorial administra-