

УДК 342.9

DOI <https://doi.org/10.32782/392224>

Томчук Г. О.,
аспірант юридичного факультету
Дніпровського національного університету імені Олеся Гончара

ПРИНЦИПИ МЕХАНІЗМУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

THE PRINCIPLES OF MECHANISMS REGISTRATION OF STATE REGISTRATION OF REAL PROPERTY RIGHTS

Стаття містить посилання на внутрішню будову механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, визначає мету, а також його загальні принципи.

У зв'язку із постійним вдосконаленням та внесенням змін в чинне законодавство України встановлюється новий підхід до внутрішньої організації та функціонування механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Динамічний розвиток запровадження законодавцем ринкових реформ призводить до певних змін під час реєстрації речових прав нерухомості. Тому у статті проаналізовано позиції науковців щодо механізму реєстрації речових прав на нерухоме майно та розглянуто різні підходи щодо принципів цього механізму від загальних принципів права до спеціальних, які притаманні виключно цьому інституту.

Автором запропоновано визначення поняття «механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно», яке, на думку автора, є найбільш доцільним для визначення наявної системи офіційного визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно.

Акцентується увага на принципі доступності інформації та принципі захисту інформації, оскільки ці два принципи взаємопов'язані та повинні бути якісно втілені в реалізацію усього механізму державної реєстрації. Детально розглянуто реалізацію принципу захисту інформації, оскільки реалізація цього принципу є найбільш дискусійною. Зі зміною законодавства в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відбувається заміна однієї єдиної державної інформаційної системи України іншою – державним реєстром речових прав на нерухоме майно, що призводить до наявності певних недоліків під час користування реєстром.

Зроблено висновок щодо найголовніших принципів, які повинні бути обов'язково не лише втілені в механізм державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, а також закріплені в окрему норму законодавства, яке покликане регулювати питання реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Ключові слова: механізм державної реєстрації, нерухоме майно, внесення інформації в реєстр, державний реєстр речових прав на нерухоме майно, державний реєстратор.

An article contains a reference to an inside structure of the mechanism of state registration of real property rights, is defining the purpose and its general principles.

In connection with permanent improvement and making changes in current Ukrainian laws, the new approach is established to an inside organization and functioning mechanism of state registration of real property rights. A dynamic development of the legislator's introduction of market reforms leads to some changes in registration of real property rights. Therefore, in the article, a sciencers' position about the mechanism of registration of real property rights was analyzed and it was viewed the different approaches about the principles of this mechanism till general right's principles to specifics which are characterized by this institute inclusive

A definition of the term "mechanism of state registration of real property rights" was proposed by the author, which in the author's view is the most appropriate of indication the existing system of official definition and the confirmation by the state of the acquisition, change, or termination of real estate property rights.

The attention is focused on the principle of access to information and on the principle of information security since these two principles are interrelated and there should be translated with quality into realization of all mechanisms of state registration. The realization of the principle of information protection was detailed considered since the realization of this principle is most discussed. With changes of laws in case of state registration of real estate property rights goes on replacements of the one and the only Ukrainian's information system to the other – state register of real estate property rights, resulting in some shortcoming with its using.

A conclusion is made about the most important principles, which must be not only implemented into the mechanism of state registration of real estate property rights but also must be set out in a separate legislative provision which should regulate issues of register of real estate property rights.

Key words: mechanism of state registration, real estates, to add information to the register, state register of real estate property rights, state recorder.

Вступ. Ринок нерухомого майна є основою функціонування економіки будь-якої держави. Одним із основних завдань держави у сфері економічної політики є оптимізація обігу нерухомого майна. Найголовніше місце тут займає правове регулювання відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно, та їх обтяжень.

Запровадження ефективної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно сприятиме реалізації передбачених Конституцією України гарантій цих прав, їх захищеності, а також розвитку ринкової економіки України загалом. Тому поряд із завданням забезпечення гарантій прав власників і налагодження ринкових відносин у сфері нерухомості існує нагальна потреба використання у створюваній системі реєстрації чітко визначених механізмів.

Аналіз досліджень та публікацій. Питання щодо системи реєстрації прав на нерухоме майно, а також її загальних принципів досліджували у своїх працях такі вчені, як В.Б. Авер'янов, Б.С. Бачура, М.В. Домашенко, І.І. Завальна, П.Ф. Козьмук, С.І. Кручок, А.П. Лізунова, О.В. Мартинюк, С.С. Овчарук, С.С. Осадчук, С.В. Петков, Я.О. Пономарьова, В.В. Сенчук та інші.

Мета. Головне завдання цієї статті полягає у дослідженні чинного законодавства, яке регулює реєстрацію речових прав на нерухоме майно, з метою виокремлення головних принципів механізму державної реєстрації.

Виклад основного матеріалу. Термін «механізм» у Великому тлумачному словнику сучасної української мови визначається як внутрішня будова, система чого-небудь, або сукупність станів і процесів, з яких складається певне явище [1, с. 523]. К.Г. Волинка механізм визначає як єдине, цілісне і якісно самостійне явище правової системи, що є комплексом взаємозв'язаних і взаємодіючих юридичних передумов, нормативних засобів та загально соціальних умов, які створюють належні юридичні і фактичні можливості для повноцінного здійснення кожним своїх прав і свобод [2, с. 3–4].

Необхідність створення системи, яка дозволяла б отримати та узагальнити базову інформацію для оперування нерухомістю, зумовила появу специфікації прав власності шляхом їх державної реєстрації. Так, відповідно до ст. 182

Цивільного кодексу «... право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації» [3].

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року № 1952-IV під державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень розуміють 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 [4].

Статтею 4 зазначеного вище Закону передбачено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають такі речові права на нерухоме майно: право власності; 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 та ін. речові права згідно із законом. Обтяження речових прав на нерухоме майно: податкова застава, предметом якої є нерухоме майно; інші обтяження [4].

Серед основних ознак державної реєстрації прав на нерухоме майно, на думку А.С. Кечі, варто виокремити такі: 1) здійснюється державою в особі уповноважених на те органів – органів реєстрації прав; 2) підставою для проведення є певні юридичні факти, на підставі яких виникають, переходять або припиняються права та їх обтяження, із чого випливає її правостворюючий, правозмінюючий та правоприпиняючий характер; 3) є сукупністю процедур, які мають виконуватися державним реєстратором; 4) її підтвердженням є внесення даних до реєстру та видача витягів, у деяких випадках – свідоцтв [5, с. 67].

Основна мета механізму реєстрації права на нерухоме майно – забезпечення стабільності обігу таких прав. Якщо раніше, відповідно до Тимчасового порядку ведення державного реє-

стру земель, затвердженого наказом Держкомзему від 02 липня 2003 року № 174 [6], існували системи реєстрації земельних ділянок, прав на них (ст. 125 Земельного кодексу [7]; ст. 182 Цивільного кодексу [3]) та правочинів із земельними ділянками [8], то наразі реєстраційні системи щодо реєстрації земельних ділянок та прав на них функціонують окремо.

Варто зазначити, що практично в усьому світі саме права на нерухоме майно підлягають реєстрації. Враховуючи призначення реєстрації, світову практику, а також перспективи розвитку передових реєстраційних систем, слід погодитися з думкою тих науковців, які вважають, що вона має застосовуватися саме щодо прав на майно, а не щодо правочинів [9; 10, с. 31–37].

Слушною є і наукова позиція І.М. Лазарева, який вважає, що адміністративно-правові відносини, які складаються у процесі здійснення державної реєстрації прав, мають класичний характер, і складаються із: суб'єктів, об'єктів, змісту та юридичних фактів [11, с. 16–17].

Органи, які безпосередньо здійснюють реєстраційні процедури, на думку Д.В. Мовчан, доцільно поділити на держателів (розпорядників) державних реєстрів і реєстраторів державних реєстрів [12, с. 164].

Таким чином, не вдаючись до детального аналізу положень із приводу суб'єктів реєстраційного провадження, під ними будемо розуміти учасників цих правовідносин. З одного боку, це заявники – фізичні та юридичні особи, які звертаються до органів реєстрації прав для отримання адміністративної послуги, з іншого – державні реєстратори відділів, тобто ті суб'єкти, які безпосередньо проводять таку реєстрацію.

Отже, механізм державної реєстрації прав на нерухоме майно – це система чітко визначених законодавством послідовно здійснюваних дій щодо надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Ефективний механізм реєстрації нерухомого майна та прав на нього ґрунтується на певних принципах. Термін «принцип» вживається у різних значеннях: 1) основні вихідні ідеї, що характеризуються універсальністю, загальною значущістю, вищою імперативністю і відображають суттєві положення теорії, вчення, науки, системи внутрішнього і міжнародного права, політичної,

державної чи громадської організації (гуманізм, законність, справедливість, рівність громадян перед законом тощо); 2) внутрішнє переконання людини, що визначає її ставлення до дійсності, суспільних ідей і діяльності [13, с. 110–111].

Отже, ідеї, які мають на меті врегулювання будь-яких суспільних відносин, та які закріплені у нормативно-правовому акті, дозволяють стверджувати вже про наявність правових принципів. Саме на підставі цих принципів і відбувається подальший розвиток будь-якої правової галузі, юридичного інституту, в тому числі й юридичних механізмів.

У своїй праці А. Колодій зауважує, що принципи права покликані забезпечувати органічний взаємозв'язок правової системи, системи і структури права, норм права і правових відносин, єдність норм, інститутів і галузей права. Вони характеризують зміст і сутність права в концентрованому вигляді і демонструють підвалини відображення у ньому економічних, політичних і моральних відносин. Принципи виступають критеріями оцінки правомірності чи неправомірності дій соціальних суб'єктів, формують правове мислення і правову культуру, цементують систему і структуру права [14, с. 28–40].

Загальна теорія держави і права вивчає основні принципи права, зокрема: принцип верховенства права; принцип правової визначеності; принцип пропорційності; принцип добросовісності; принцип розумності. Оскільки ці принципи є загальними принципами права вони в повному обсязі втілені в реалізацію механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Серед науковців [15, с. 10–17; 16, с. 1] побутує така тенденція щодо класифікації принципів права. Зокрема, головним принципом є принцип орієнтованості системи на потреби клієнта, решта – похідні від нього:

– принцип дзеркала (відомості про об'єкт нерухомого майна, внесені до реєстру, мають бути достовірними, достатніми і актуальними, тобто ці відомості повинні об'єктивно «віддзеркалювати» реальний стан об'єкта, існуючі права на нього, їх обмеження та оскарження);

– принцип достатнього мінімуму (уникнення надмірної деталізації опису об'єктів нерухомого майна та прав на них);

– принцип захисту клієнтів від недоброякісної інформації (або принцип «завіси») (офіційне зобов'язання реєстраційної системи щодо її повної відповідальності за достовірність внесенень. Якщо користувач недостовірної інформації, наданої реєстраційною системою, поніс у зв'язку з цим збитки, система їх відшкодовує. Лише у такому разі стає можливим високий рівень довіри до цієї системи з боку користувачів);

– принцип єдності (ґрунтується на положенні про правову єдність земельної ділянки та всього, що розташоване на ній і нерозривно пов'язане з нею – споруд і багаторічних насаджень, а це передбачає реєстрацію земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна в одному реєстрі);

– принцип єдиного вікна (уся інформація про об'єкти нерухомого майна і права на них повинна надаватися однією інституцією, що значно спрощує отримання такої інформації зацікавленими особами);

– принцип доступності інформації (реєстраційна система має забезпечити швидкий і недорогий доступ клієнта до необхідної йому інформації про об'єкт нерухомого майна відповідно до прав клієнта на цей об'єкт. За бажанням клієнта інформація повинна надаватися на паперових носіях або в електронній формі). Акцентовано увагу на той факт, що інформація, надана на різних носіях, не дублює, а доповнює одна одну. Інформація на паперовому носії (так званий витяг з розділу реєстру) є офіційним документом, що посвідчує стан об'єкта нерухомого майна на момент надання витягу із зазначенням року, місяця, числа, годин та хвилин. Доступ до реєстру через електронну мережу дозволяє клієнту отримати необхідну йому інформацію в режимі он лайн;

– принцип захисту інформації (передбачає її захист від несанкціонованого доступу з боку осіб, які не мають права на отримання такої інформації).

Детально розглянемо принцип доступності інформації та принцип захисту інформації, оскільки реалізація цих принципів є найбільш дискусійна. Зі зміною законодавства в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відбувається заміна однієї єдиної державної інформаційної системи України іншою – державним реєстром речових прав на нерухо-

ме майно, що призводить до наявності певних недоліків під час користування реєстром.

Відтак державна реєстрація права власності на нерухоме майно реалізовувалась у декількох державних інформаційних системах: спочатку Реєстр права власності на нерухоме майно; потім Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Разом зі зміною інформаційної системи змінювався і доступ до інформації.

Л.П. Коваленко зазначає про принцип вільного доступу (відкритості) інформації, не обмеженої національним законом (право знати), або принцип гласності. Закономірність полягає в тому, що жодне державне підприємство, установа, організація не може вводити обмежень на доступ громадян до інформації, якою вона володіє відповідно до встановленої для неї компетенції, що стосується прав й свобод людини й громадянина і яка становить суспільний інтерес. Обмеження можуть встановлюватися тільки національним законодавством [17, с. 191]. Повноцінно цей принцип був втілений з унесенням змін до ст. 28 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року № 1952-IV (в редакції від «06» жовтня 2016 р.), інформацію про зареєстровані права тепер можливо отримати як за об'єктом нерухомого майна, так і за суб'єктом речових прав.

Відповідно до наказу Міністерства юстиції України від 25.06.2015 № 1059/5 «Деякі питання щодо визначення адміністратора Єдиних та Державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України», зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25.06.2015 за № 754/27199, адміністратором Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є «Національні інформаційні системи», на яке покладено не лише технічне обслуговування, а й збереження та захист даних інформаційної системи.

Таким чином, одночасно зі змінами законодавства, яке регулює відносини державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, має змінюватись функціональний складник інформаційної системи.

У науці права побутує й інша наукова позиція з приводу принципів державної реєстрації прав. Зокрема, С.В. Гринько [18, с. 78-81] вважає, що «важливим аспектом правового регулювання відносин у сфері реєстрації прав будь-якої

категорії є наявність законодавчо закріплених принципів зазначеної реєстрації». Серед основних він виокремлює наступні: принцип обов'язковості реєстрації; принцип наступності; принцип достовірності; принцип єдності державної реєстрації; принцип публічності; принцип диспозитивності; принцип спеціальності; принцип обліковості; принцип платності; принцип законності; принцип пріоритету раніше зареєстрованих прав; принцип безповоротності; принцип старшинства.

Висновки. Проаналізувавши ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ми дійшли висновку, що перераховані вище принципи не в повному складі у ньому відображені. З цією метою пропонуємо доповнити ст. 3 «Засади державної реєстрації прав» наступними принципами: єдності державної реєстрації; спеціальності; обліковості; платності; пріоритету раніше зареєстрованих прав; безповоротності.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Бусел В.Т. Великий тлумачний словник сучасної української мови. Київ ; Ірпінь : Перун, 2003. 1440 с.
2. Волинка К.Г. Механізм забезпечення прав і свобод особи: питання теорії і практики : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01. НАН України; Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2000. 18 с.
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44, Ст. 356. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV (у редакції від 17.11.2021). URL: <https://ips.ligazakon.net/document/t041952?an=940>.
5. Кеча А.С. Адміністративно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Одеса, 2016. 228 с.
6. Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель: наказ Держкомзему від 02.07.2003 р. № 174. *Офіційний вісник України*. 2003. № 31. Ст. 1652.
7. Земельний Кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
8. Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 р. № 671. *Офіційний вісник України*. 2004. № 21. Ст. 1420.
9. Burns T. Land Administration Reform: Indicators of Success and Future Challenges 2007. URL: <http://siteresources.worldbank.org/EXTARD/Resources/ARDDiscussionPaper37.pdf>.
10. Марусенко Р. Стан законодавчого забезпечення та перспективи державної реєстрації прав на земельні ділянки. *Українське комерційне право*. 2010. № 10. С. 30-37.
11. Лазарев И.М. Административные процедуры в сфере взаимоотношений граждан и их организаций с органами исполнительной власти в Российской Федерации : автореф. дис. на соискание научной степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.14. Инст. гос. и права. Москва, 2002. 20 с.
12. Мовчан Д.В. Щодо систематизації державних органів, які здійснюють реєстраційне провадження. *Проблеми законності*. 2009. № 103. С. 159-166.
13. Волошин Ю.О. Принцип. *Юридична енциклопедія*: В 6 т. / [за ред. Ю.С. Шемшученко (голова ред. кол.) та ін.]. Київ : Вид-во «Українська енциклопедія» імені М. П. Бажана, 1998- 2004. Т. 5. 2003. С. 110-111.
14. Колодій А. М. Принципи права України. Київ : Юрінком Інтер, 1998. 208 с.
15. Козьмук П.Ф. Державна реєстрація земельних ділянок, іншого нерухомого майна та прав на них / Козьмук П.Ф., Козьмук А.П. Чернівці : Букрек, 2004. 224с.
16. Кручок С.І. Методичні рекомендації щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень в Україні (правові та процедурні аспекти). №13380 від 14.06.2005.
17. Коваленко Л.П. Принципи інформаційного права. Державне будівництво та місцеве самоврядування. 2012. № 23. С. 185-195
18. Гринько С.В. Принципи державної реєстрації права на земельні ділянки в Україні: нормативно-правовий аспект. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2013. Вип. 182. Ч. 2. С. 78-81.