

Тамаря Я. В.,

*аспірант кафедри адміністративного і кримінального права  
Дніпровського національного університету імені Олеся Гончара***ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДІЯЛЬНОСТІ СУБ'ЄКТІВ ПУБЛІЧНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ  
ЩОДО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО****LEGAL REGULATION OF PUBLIC ADMINISTRATION SUBJECTS  
ON STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE**

Стаття присвячена висвітленню правової основи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Розглянуто законодавчі та підзаконні акти, що регулюють діяльність органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, та виокремлено нормативно-правові акти, що регулюють сферу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

**Ключові слова:** *власність, державна реєстрація, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, нормативно-правовий акт.*

Стаття посвящена освещению правовой основы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Рассмотрены законодательные и подзаконные акты, регулирующие деятельность органов исполнительной власти и местного самоуправления, и выделены нормативно-правовые акты, регулирующие сферу государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

**Ключевые слова:** *собственность, государственная регистрация, государственная регистрация прав на недвижимое имущество, нормативно-правовой акт.*

The scientific article is devoted to coverage of the legal basis of state registration of rights to immovable property. Considered laws and regulations governing the activities of executive bodies and local self-government and singled out legal acts regulating the sphere of state registration of rights to immovable property.

**Key words:** *property, state registration, state registration of rights to real estate, legal act.*

Людина, її права та свободи в Україні визнані основною соціальною цінністю, а основним завданням органів виконавчої влади є саме надання якісних послуг громадянам. Це впливає із сутності нової ролі держави у відносинах з людиною, закріпленої в Конституції України. Зокрема, ст. 3 Основного Закону проголошує, що «утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави». Громадяни у відносинах із владою є не прохачами, а споживачами послуг. До того ж держава в особі публічно-владних органів орієнтується на потреби особи, так само як у приватному секторі надавачі послуг орієнтуються на потреби споживача, його запити та очікування [1].

У зв'язку з цим в науковій літературі починають звертати увагу на таку нову функцію виконавчої влади, як надання адміністративних послуг, оскільки ця функція є найважливішим складником управлінської діяльності, походить від загального змісту державного управління, становить змістову характеристику діяльності тощо.

Питання адміністративних послуг в Україні значною мірою потребують ґрунтовних наукових досліджень та відповідного адміністративно-правового оформлення. Безперечно, вони певною мірою були предметом науково-теоретичних досліджень таких вчених, як В. Авер'янов, К. Афанасьєв, Б. Борисов, О. Вінніков, В. Гарашук, Н. Гнидюк, І. Голосніченко, Я. Гонцяж, В. Долечек, В. Євдокименко, І. Ібрагімова, Р. Калюжний, А. Каляєв, В. Кампо, С. Ківалов, А. Кірмач, В. Кудря, Т. Коломоєць, І. Коліушко, С. Куріний, Р. Куйбіда, І. Лазарєв, А. Ластовецький,

М. Лесечко, А. Ліпінцев, О. Люхтергандт, Н. Нижник, О. Пастух, В. Петренко, М. Острах, О. Поляк, В. Тимошук, О. Харитоновна, В. Ципук, А. Чемерис, Б. Шльоєр, Х. Ярмакі та ін. [2, с. 155]. Однак питання розгляду правової основи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно майже не вивчалось.

**Метою** статті є розгляд нормативно-правових актів із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до ст. 3 Конституції України людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю. Права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави [3].

Серед міжнародних договорів, які регулюють окремі аспекти діяльності органів реєстрації прав, можна назвати такі, як Гаазька конвенція від 05.10.1961 р. [4]; Конвенція про захист прав людини і основних свобод від 04.11.1950 р. (ратифіковано Україною 17.07.1997 р.) [5]; Міжнародна конвенція про правову допомогу (країни СНД) 1993 р., яка набула чинності для України 14.04.1995 р. [6]. Відповідно до Наказу Міністерства юстиції «Про запровадження безпосередніх зносин органів юстиції України в рамках Конвенції про правову допомогу та правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах 1993 р. в частині виконання доручень у цивільних справах» від 02.08.2007 р. № 597/5, на виконання ст. 5 Конвенції в редакції

Протоколу до неї з 01.10.2007 р. було визначено органи, що уповноважені на здійснення безпосередніх зносин із відповідними уповноваженими органами Договірних Сторін Протоколу. Такими органами стали Головне управління юстиції, АРК, головні управління юстиції в областях, містах Києві та Севастополі [7]; Договір між Україною та Чеською республікою про правову допомогу і правові відносини у цивільних справах, що набув чинності 18.11.2002 р.; Угода між Україною та Турецькою Республікою про правову допомогу та співробітництво у цивільних справах, що набув чинності 02.05.2004 р. – ст. 27 закріплює, що до нерухомості і права власності на неї застосовується законодавство Договірної Сторони, на території якої знаходиться нерухоме майно. Аналогічні Договори підписані Україною із КНР (підписаний 31.10.1992 р., ратифікований 05.02.1993 р.), Республікою Польща (ратифікований 04.02.1994 р.) Литовською Республікою (ратифікований 17.12.1993 р.).

Повертаючись до національного законодавства, яке використовується органами державної реєстрації прав у процесі виконання функцій і завдань держави, до першої групи можна віднести ті акти, норми яких, як правило, є матеріальними та регламентують загальні питання правового режиму об'єктів, які підлягають державній реєстрації (речові права та їх обтяження).

ЦК України від 16.01.2003 р. встановлює, що «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» (ст. 181 ЦК). Саме цей акт закріплює положення про те, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації, яка є публічною, оскільки здійснюється відповідним органом влади (ст. 182 ЦК) [8]. Цей кодифікаційний акт також освітлює широке коло питань матеріального права, які кожного дня використовуються в роботі державними реєстраторами (загальні положення про право власності, підстави його набуття і припинення, види такого права); розкриває основні питання спільної власності на майно, речові права на чуже майно; зобов'язальне право розкриває основний зміст та вимоги до правочинів, на підставі яких може переходити право власності на об'єкти нерухомості та які підлягають державній реєстрації (договори купівлі-продажу, дарування, міни, оренди, іпотеки, договори довічного утримання та ін.); у книзі про спадкове право є норми, які регламентують порядок оформлення права на спадщину, предметом якої є нерухоме майно, та визначають документи, на підставі яких узаконене право виникає.

Сімейний Кодекс України від 10.01.2002 р. [9] цікавить інститутами права особистої приватної власності чоловіка та дружини та права сумісної власності подружжя, якщо власність складається з нерухомого майна.

ЗК України від 25.10.2001 р. [10] зазначає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Він закріплює три форми власності на землю і передбачає можливість використання земельних ділянок на засадах спільної власності; можливість набуття у приватну власність земельних ділянок фактично з усіх категорій земель; проведення розмежування земель державної і комунальної власності; визначає перелік земель, які не можуть передаватись у приватну власність; закріплює способи та механізм придбання громадянами та юридичними особами земельних ділянок у власність; встановлює перелік повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у галузі земельних відносин.

Господарський кодекс України від 16.03.2003 р. [11] встановлює правові основи господарської діяльності, яка базується на різноманітності суб'єктів господарювання різних форм власності.

Окрім Кодексів, до першої групи можна віднести інші акти законодавства, матеріальні норми яких можуть використовуватися у повсякденній діяльності Відділу, такі як Закон України «Про нотаріат» [12]; «Про іпотеку» [13], який регулює основні питання, пов'язані з таким видом забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, як іпотека (з цього приводу необхідно зазначити, що іпотека відповідно до Закону № 1952-IV [14] чомусь розглядається як інше речове право, а не як вид обтяження (п. 2 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про іпотеку»). Варто усунути протиріччя у вказаних актах та привести норми Закону № 1952-IV у відповідність до Закону України «Про іпотеку»; «Про оренду землі» [15], де вирішуються такі питання, як об'єкт, суб'єкт оренди та істотні умови договору оренди, включаючи права та обов'язки сторін; «Про виконавче провадження» [16]; «Про господарські товариства» [17]; «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом» [18] та ін.

Якщо розглядати правову основу порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, то відповідно до офіційної сторінки Державної реєстраційної служби України правовою основою є 32 нормативно-правових акти, такі як Закон України від 11.02.2010 р. № 1878-VI «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно»; Закон України від 9.12.2011 р. № 4152-VI «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення реалізації прав на нерухоме майно та їх обтяжень при їх державній реєстрації»; Закон України від 04.07.2012 р. № 5037-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно»; Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно»; Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від

26.10.2011 р. № 1141; Порядок надання інформації про зареєстровані земельні ділянки органу державної реєстрації прав та про зареєстровані речові права на земельні ділянки органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, Порядок надання органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, органу державної реєстрації прав доступу до перегляду кадастрових карт (планів), затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 22.02.2012 р. № 118; Постанова Кабінету Міністрів України від 21.11.2012 р. № 1204 «Про затвердження розміру і порядок використання плати за внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та надання інформації із зазначеного реєстру»; Порядок доступу нотаріусів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений наказом Міністерства юстиції від 02.08.2011 р. № 1936а/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 11.08.2011 р. за № 963/19701; Зразок печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно, Опис печатки державного реєстратора прав на нерухоме майно, затверджені наказом Міністерства юстиції від 22.11.2011 р. № 3360/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 22.11.2011 р. за № 1332/20070; Порядок доступу банків до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений наказом Міністерства юстиції 24.11.2011 р. № 3380/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 24.11.2011 р. за № 1340/20078; Порядок прийняття і розгляду заяв про внесення змін до запису та заяв про скасування запису Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений наказом Міністерства юстиції 12.12.2011 р. № 3502/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції 12.12.2011 р. за № 1429/20167; Наказ Міністерства юстиції України від 17.04.2012 р. № 595/5 «Про впорядкування відносин, пов'язаних із державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 20.04.2012 р. за № 590/20903; Наказ Міністерства юстиції України від 03.12.2012 р. № 1779/5/748 «Про деякі питання забезпечення інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 10.12.2012 р. за № 2056/22368; Наказ Міністерства юстиції України

від 14.12.2012 р. № 1841/5 «Про внесення змін до деяких наказів Міністерства юстиції України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 19.12.2012 р. за № 2114/22426; Наказ Міністерства юстиції України від 14.12.2012 р. № 1844/5 «Про затвердження Порядку використання даних Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Державного реєстру іпотек та Державного реєстру обтяжень рухомого майна», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 18.12.2012 р. за № 2102/22414 тощо [4].

Як бачимо, сьогодні існує велика кількість нормативно-правових актів, у яких розібратися «простій» людині дуже складно. А також суперечливість одного нормативно-правового акта іншому ще більше ускладнює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, чим затримується або гальмується процес отримання цих послуг споживачами.

Підбиваючи підсумки, зазначимо, що правові акти, які регулюють суспільні відносини у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, класифіковано за юридичною силою (закони України, підзаконні нормативні акти); об'єктом регулювання (ті, які регулюють поведінку людей, визначають права й обов'язки споживачів послуг як учасників адміністративно-правових відносин, та ті, які визначають правовий статус підрозділів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно); предметом регулювання (нерухоме майно (квартира, будинки, гаражі тощо); консультаційна допомога, довідкова та інформаційна робота, оформлення матеріалів із питань нерухомого майна).

На підставі аналізу нормативно-правових актів до основних прогалин у правовому забезпеченні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у цьому напрямі віднесено відсутність концепції надання послуг підрозділами з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно; повільне прийняття базових законів (наприклад, Адміністративно-процедурного кодексу України тощо); нормативну незакріпленість критеріїв оцінювання ефективності якості діяльності суб'єктів публічної адміністрації.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Адміністративна процедура та адміністративні послуги. Зарубіжний досвід і пропозиції для України / Автор-упорядник В.П. Тимошук. – К. : Факт, 2003. – С. 496.
2. Острах М.Б. Поняття адміністративних послуг: теоретичний аспект / М.Б. Острах // Держава і право : збірник наукових праць. – К., 2009. – С. 155–159.
3. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
4. Офіційний сайт Державної реєстраційної служби України/ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.drsl.gov.ua/show/1233>
5. Конвенція, що скасовує вимогу легалізації іноземних офіційних документів (укр/рос): Гаазька конвенція від 05.10.1961 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 46. – Ст. 2419.
6. Конвенция о защите прав человека и основных свобод [Электронный ресурс] // Права человека: сб. универс. и регион. междунар. док. М., 1990. – Режим доступа: <http://conventions.coe.int/treaty/rus/treaties/html/005.htm>
7. Конвенція про правову допомогу і правові відносини у цивільних, сімейних і кримінальних справах (укр/рос): Міжнародний документ від 22.01.1993 р. // Офіційний вісник України. – 2005. – № 44. – Ст. 2824.

8. Про запровадження безпосередніх зносин органів юстиції України в рамках Конвенції про правову допомогу та правові відносини у цивільних, сімейних та кримінальних справах 1993 року в частині виконання доручень у цивільних справах [Електронний ресурс] : наказ Міністерства юстиції України від 02.08.2007 р. № 597. – Режим доступу: [http://www.zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v597\\_323-07](http://www.zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v597_323-07)
9. Цивільний Кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV / Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
10. Сімейний Кодекс України : Закон України від 10.01.2002 р. № 2947-III Голос України. – 2002. – № 38
11. Земельний Кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3 – 4. – Ст. 27.
12. Господарський кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 463-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18. – Ст. 144.
13. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1993. – № 39. – Ст. 383.
14. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
15. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
16. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV Відомості Верховної Ради України . – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
17. Про виконавче провадження : Закон України від 21.04.1999 р. № 606-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 24. – Ст. 207.
18. Про господарські товариства : Закон України від 19.09.1991 р. № 1576-XII Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 49. – Ст. 682.
19. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом : Закон України від 14.05.1992 р. № 2343-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 31. – Ст. 440.