

В. В. Нікітін,

доктор юридичних наук

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6915-6319>

ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Національний авіаційний університет
проспект Любомира Гузара, 1, 03058, Київ, Україна
E-mail: volodymyr.nikitin@npp.nau.edu.ua

***Метою** статті є комплексний підхід до аналізу теоретико-методологічних засад та аспектів, нормативних основ і практичної реалізації правових засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. **Методи дослідження:** використано загальнофілософський діалектичний метод, системний, формально-догматичний та порівняльно-правовий. **Результати:** досліджено загально-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, проаналізовано особливості визначених законодавством загально-правових засад та їх роль у реєстраційному провадженні, а також встановлено необхідність удосконалення та подолання правових колізій в нормативно-правових актах визначеної сфери діяльності. **Обговорення:** на основі комплексного аналізу теоретико-правових засад, нормативних основ застосування загально-правових засад у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також практичної реалізації державними реєстраторами своїх повноважень у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень проаналізовано адміністративно-правові аспекти загально-правових засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що встановлені законодавством.*

***Ключові слова:** державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; реєстраційне провадження; нерухоме майно; обтяження речових прав; державний реєстратор; нотаріус; адміністративно-правові засади.*

Постановка проблеми та її актуальність. Сфера державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, як одна зі сфер публічного управління охоплюється багатьма різноманітними засадами публічно-правового життя сучасного українського суспільства, включаючи також адміністративно-правові засади в контексті публічної державної реєстрації. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є важливим чинником публічної діяльності відповідних суб'єктів, уповноважених законодавством на виконання відповідних завдань та задля досягнення відповідних результатів, в тому числі надання якісних адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме

майно та їх обтяжень. Визначені законодавством суб'єкти, як надавачі відповідних послуг, виступають посередниками від імені держави через процедуру надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень юридичним та фізичним особам, в тому числі забезпечують достовірність та законність внесення відповідної інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо прав та обтяжень відносно відповідного об'єкта нерухомого майна та суб'єкта цих прав.

У свою чергу, варто зазначити, що від здійснення необхідного організаційно-правового та нормативного регулювання адміністративно-правових засад державної

реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень безпосередньо залежить законність та обґрунтованість, прийнятих державними реєстраторами/нотаріусами рішень, а також достовірність відомостей, що вносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Отже, актуальність дослідження адміністративно-правових аспектів саме загальних засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є об'єктивно зумовленою, через необхідність приведення рівня надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень до стандартів Європейського Союзу з метою забезпечення законності, дотримання прав фізичних та юридичних осіб, а також контролю держави за виконанням вимог законодавства у визначеній сфері.

Аналіз досліджень і публікацій з проблеми. Предметом дослідження є адміністративно-правовий аспект засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, повноваження суб'єктів, що надають відповідні послуги. Проблему адміністративно-правових аспектів загальних засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні досліджували вчені-юристи В.Авер'янов, С.Алфьоров, Н.Армаш, М.Баймуратов, К.Баранцева, В.Басс, В.Бевзенко, Ю.Бияк, Т.Білозерська, Н.Богданова, А.Бородін, М.Бояринцева, С.Ващенко, Ю.Ведерников, В.Волик, К.Волинка, В.Галуцько, Ю.Гаруст, Є.Гетьман, Ю.Гридасов, І.Грицяк, М.Гурковський, І.Діпкевич, М.Долгополов, О.Дробот, О.Дрозд, О.Єщук, Д.Журавльов, Т.Журенок, О.Зайчук, Н.Ільєва, В.Кириченко, О.Кібенко, В.Коваленко, В.Ковальська, В.Ковальський, А.Ковальчук, А.Колодій, Т.Коломієць, В.Колпаков, А.Комзюк, В.Копейчиков, В.Корельський, С.Короєд, М.Коспів, Т.Кравцова, О.Кулешов, О.Куракін, В.Курило, К.Куркова, О.Луценко, П.Лютіков, В.Малиновський, А.Малько, А.Манжула, Д.Манько, В.Марков, Н.Матузов, Р.Мельник, О.Музичук, С.Нечипорук, О.Оболєнський, С.Обрусна, Д.Овсянко, С.Овчарук, Я.Окар-Балаж, В.Оксін, І.Окунєв, Н.Оніщенко, М.Ославський, А.Папірна, В.Перевалова, С.Петков, В.П'ялковський, О.Разіна, Я.Романюк, В.Сердюк, Є.Соболь, А.Солоняк, С.Стеценко, А.Сухорукова, В.Таран, Н.Христинченко,

Д.Цабрия, М.Цвік, К.Чижмарь, А.Чубенко, С.Шепетько, Л.Шереметьєва, О.Юнін, О.Ярмиш та ін. Проте вищезазначені вчені розкрили лише окремі аспекти адміністративно-правових засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а саме у вузькому сенсі зацентовано дослідження у відповідній тематиці, або ж аналізували їх побіжно, досліджуючи інші, більш широкі спеціальні або суміжні суспільні відносини.

На сьогодні в Україні залишається питання задоволення фізичними та юридичними особами якістю наданих адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, підстави внесення відповідної інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, легітимність виданих правостановлюючих чи правопідтверджувальних документів, а також неузгодженість нормативних актів та відсутність певних регуляторів і зумовили вибір теми даної публікації.

Виклад основного матеріалу дослідження. Динамічний розвиток адміністративно-правової науки передбачає опрацювання та уточнення змісту, під час застосування, відповідних базових категорій, які характеризують першочергову сутність та особливості правових відносин, що врегульовані нормами адміністративного права.

Важливо зазначити, що термін «адміністративно-правові засади» застосовується у сучасній юридичній науковій літературі для чіткого формулювання відповідних напрямків науково-практичних досліджень, зокрема щодо адміністративно-політичної діяльності, державного управління та діяльності відповідних суб'єктів владних повноважень.

Таким чином слід зауважити, що під засадами, в першу чергу, передбачається основа чогось важливого, те на чому ґрунтується чи базується що небудь, що має позачергове значення; по-друге – розуміється як головне положення, основний принцип та модель поведінки; і по-третє – відповідний спосіб досягнення мети через відповідний метод здійснення чи застосування чого-небудь.

Якщо проаналізувати поняття адміністративно-правових засад у загальному розумінні, то можливо охарактеризувати, як певну сукупність адміністративно-правових норм (певних правил поведінки), які визначають основні принципи, завдання, форми та методи розвитку нормотворчої і розпорядчої діяльності суб'єкта владних повноважень.

Адміністративно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також повноваження державних реєстраторів та нотаріусів встановлені законодавством України, зокрема Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) [1]. Цей Закон регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав.

У свою чергу умови, підстави та процедуру проведення державної реєстрації прав та конкретизовані дії у реєстраційному провадженні державних реєстраторів/нотаріусів визначено у Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Порядок) [2].

Частина перша статті 3 Закону визначає загальні засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Норма вищезгаданої статті визначає обов'язковий порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно і внесення відповідної інформації про права, суб'єктів цих прав та про їх обтяження у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Обов'язковість цієї реєстраційної процедури, як частини реєстраційного провадження, має забезпечувати гарантованість прав учасникам цивільного обороту в разі вчинення будь-яких правочинів із об'єктами нерухомості, оскільки внесення первинних та похідних прав до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно реєстр підтверджує, що відповідний об'єкт належить до нерухомого майна та може

бути ідентифікований, що визначені у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно суб'єкти, є уповноваженими особами з відповідними правами, а також те, що речові права на об'єкт не обтяжені (або, навпаки, обтяжені) певними засобами, зокрема заборонами на розпорядження або користування, арештом, податковою заставою, тощо.

Достовірність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно і відповідно достовірність внесених до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей означають, що держава визнає і підтверджує ці права як наявні, а також визнає і підтверджує як законні підстави їх виникнення, зміни та припинення, тобто відповідні юридичні факти, з яких ці права виникли, змінювалися або припинилися виключно з підстав, передбачених законодавством.

Повнота відомостей, що вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно включає в себе абсолютність заповнення усіх обов'язкових відомостей (граф, полів, тощо) Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідно до поданих, в тому числі пред'явлених, для державної реєстрації прав та їх обтяжень документів. Таким чином, державний реєстратор/нотаріус під час відповідної складової реєстраційного провадження зобов'язаний вносити усі необхідні відомості до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та вказані відомості мають відповідати поданим/пред'явленим документам.

Стаття 3 Закону, виходячи із приписів засад державної реєстрації прав, надає державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень правовстановлюючий та правопідтверджувальний характер, оскільки права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації (їх перелік закріплений у статті 4 Закону), виникають саме з моменту державної реєстрації.

Вказане впливає із значення, яке надається державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в системі заходів охорони суб'єктивних цивільних прав і органічно пов'язаних із принципами обов'язковості і достовірності державної реєстрації прав на неру-

хомість, а також визначає власника/користувача, в тому числі обтяжувача, зі своїми правами та вказує на його роль в адміністративно-правовому просторі правовідносин.

Варто зазначити, що визначає саме момент виникнення речових прав на нерухоме майно, кореспондується із приписами частини четвертої статті 334 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [3] і відповідає загальному правовому принципу: якщо при виникненні (передачі) цивільних прав вимагається обов'язкова державна реєстрація, право не може виникати (передаватися) раніше, ніж буде здійснена державна реєстрація. Таким чином важливо застосувати обов'язковий підхід до процедури реєстраційного провадження.

Закон визначив концептуально інший підхід до застосування реєстраційного провадження в обороті об'єктів нерухомого майна, застосування обтяжень, як забезпечувального заходу, а також права суб'єктів відносно конкретно визначеного об'єкта нерухомого майна. Положення Закону ввели новий порядок реєстраційної процедури, а саме – державній реєстрації підлягають не правочини з об'єктами нерухомості, а речові права на ці об'єкти нерухомого майна.

Ще однією засадою адміністративно-правового регулювання Законом встановлено одночасність вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості та державної реєстрації прав. У даному контексті варто розуміти, що нотаріус, як державний реєстратор, вчиняючи нотаріальну дію з об'єктом нерухомого майна, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості має в обов'язковому порядку провести державну реєстрацію прав та їх обтяжень, що виникають внаслідок нотаріальної дії.

Стаття 3 Закону також визначає долю тих речових прав на нерухоме майно, які виникли до набрання чинності Законом та встановлює відповідні державні гарантії по відношенню до цих прав.

Для таких випадків застосовуються наступні, законодавчо закріплені правила:

- не вимагається державна реєстрація речових прав, якщо на момент їх виникнення вза-

галі за чинним на той момент законодавством не була передбачена реєстрація таких прав;

- не вимагається також державна реєстрація речових прав у разі, якщо був дотриманий порядок реєстрації, визначений чинним на момент виникнення прав законодавством.

У всіх інших випадках вважається, що державна реєстрація речових прав відсутня із всіма правовими наслідками, які передбачені Законом.

Публічність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень полягає в тому, що проводиться реєстраційне провадження публічними особами – державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно, як суб'єктами адміністративного права, і вони повинні діяти в межах, визначених законом, тобто відповідно до формули правового регулювання «заборонено все, крім того, що прямо дозволено законом», оскільки представляють інтереси держави та суспільства в цілому.

Отже публічний характер закріплений, як самої державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, так і функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Публічність (відкритість) речових прав належить до основоположних її принципів і забезпечує не тільки прозорість цивільного обороту, але й підвищує рівень безпеки як безпосередніх учасників правочинів із нерухомим майном, так і третіх осіб.

Варто зазначити, що будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, іпотека, управління, довірча власність тощо) укладаються, якщо право власності на таке майно заєєстровано згідно з вимогами Закону.

У разі порушення цього правила відповідний правочин на підставі статей 203, 215 ЦК України має визнаватися недійсним, тобто мають бути дотримані загальні вимоги, для чинності правочину, а також спосіб визнання недійсності правочину – законом чи судом.

Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцезнаходженням нерухомого майна.

На підставі рішення Міністерства юстиції України державна реєстрація права власності та інших речових прав у визначених випадках може проводитися в межах декількох адміністративно-територіальних одиниць, визначених абзацом першим частини п'ятої статті 3 Закону, або незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав будь-яким державним реєстратором з урахуванням вимог, встановлених абзацами першим-третім частини п'ятої статті 3 Закону, крім випадку, передбаченого статтею 31² Закону, та автоматичної державної реєстрації прав у випадках, передбачених Законом.

Отже Закон встановлює принцип територіальності для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Також Закон наділяє Міністерство юстиції України, як центральний орган виконавчої влади, повноваженнями щодо зміни територіальності у сфері державної реєстрації прав, задля зручності отримання адміністративних послуг у визначеній сфері.

Висновки. Таким чином законодавство закріплює адміністративно-правові засади для регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, визначає основоположні елементи сфери застосування Закону.

Водночас попри встановлених регуляторів у Законі містяться положення, що відсилають до

інших нормативно-правових актів, або пропонують додатковий регулятор для застосування, що свідчить про відсутність універсальності та єдності в одному законодавчому акті, а тому має бути додатково опрацьований на предмет єдності та відповідності з іншими актами законодавства, зокрема кодифікованими.

Література

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 лип. 2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

2. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 25 груд. 2015 р. № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015#Text>

3. Цивільний кодекс України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

References

1. Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen: Zakon Ukrayiny vid 01 lyp. 2004 r. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

2. Poryadok derzhavnoyi reyestratsiyi rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh obtyazhen: zatv. postanovoyu Kabinetu Ministriv Ukrayiny vid 25 hrud. 2015 r. № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015#Text>

3. Tsyvilnyy kodeks Ukrayiny vid 16 sich. 2003 r. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

GENERAL PRINCIPLES OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS AND THEIR ADMINISTRATIVE AND LEGAL ASPECTS

National Aviation University
Liubomyra Huzara Avenue, 1, 03058, Kyiv, Ukraine
E-mail: volodymyr.nikitin@npp.nau.edu.ua

*The purpose of the article is a comprehensive approach to the analysis of theoretical and methodological principles and aspects, normative foundations and practical implementation of the legal principles of state registration of real property rights and their encumbrances. **Research methods:** the general philosophical dialectical, systematic, formal-dogmatic and comparative-legal method was used. **Results:** the general legal principles of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances were researched, the peculiarities of the general legal principles defined by the legislation and their role in the registration procedure were analyzed, and the need to improve and overcome legal conflicts in the normative legal acts of the specified sphere of activity was established. **Discussion:** on the basis of a comprehensive analysis of theoretical and legal principles, normative foundations of the application of general legal principles in the field of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances, as well as the practical implementation by state registrars of their powers in the field of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances, the administrative and legal aspects of the general legal basis of state registration of property rights to immovable property and their encumbrances established by legislation were analyzed.*

***Key words:** state registration of property rights to immovable property and their encumbrances; registration proceedings; Real Estate; encumbrance of property rights; state registrar; notary; administrative and legal principles.*

Стаття надійшла до редакції 11.09.2023