

Русских Павло Іванович
здобувач вищої освіти МП «Право»,
Національний університет «Києво-
Могилянська академія»

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЯК ІНСТРУМЕНТ ЗАХИСТУ ПРАВ ОСОБИ

Публічна реєстрація прав на нерухомість - це дуже практична матерія права, яка для відвідувачів нотаріальної контори або державного реєстратора може походити на айсберг, важливість та складність якого вони не до кінця усвідомлюють, отримуючи «на руки», як вершину цієї глиби, лише витяг з реєстру. Разом з тим, всі недосконалості нормативного регулювання процедури реєстрації повною мірою відчують як користувачі, так і реєстратори, про що свідчить наявність актуальних роздумів науковців про цей інститут, а також значної судової та нотаріальної практики з приводу державної реєстрації прав. До важливих проблем в цій галузі можна віднести як практичні складнощі, які виникають через низьку якість електронних державних реєстрів прав на нерухоме майно або велику їх кількість, через що неможливо виконати часові вимоги закону, так і теоретичні - щодо ролі державної реєстрації при переході або набутті права власності, незбалансованість диспозитивних та чітко регламентованих положень законодавства, що призводить до порушень прав особи та використання інституту реєстрації для зловживань правом на шкоду іншим.

Основа регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно, у той формі, яку вона має зараз, а саме - загальнодержавної бази даних в електронній формі, була закладена прийняттям у 2004 році відповідного закону, який станом на сьогодні вже зазнав впливу значних реформ. Спершу, законодавче регулювання встановлювало різну процедуру, як за суб'єктами здійснення реєстраційних дій, так і за предметами такої реєстрації. В свою чергу, здійснення реєстрації нерухомого майна в єдиний електронний реєстр було

покладено на Бюро технічної інвентаризації (БТІ), які до цього вели облік зареєстрованих прав у паперовій формі. Натомість, реєстрація прав на землю аж до 2013 року здійснювалась окремим органом у сфері земельних ресурсів, і велась виключно у паперовій формі. Проте, у 2013 році ця процедура зазнала докорінних змін з появою окремої посади державного реєстратора у штаті органів місцевого самоврядування та надання нотаріусам додатково статусу реєстратора, разом з обов'язком проведення реєстраційних дій одночасно з нотаріальним посвідченням правочину. Також, на землю було поширено правила реєстрації нерухомості – електронна форма з видачею витягу з реєстру замість свідоцтва. БТІ же було перетворено виключно на інженерну структуру. Обрання саме такої організаційно-правової структури, як на мене, до цього часу виглядає не дуже зрозумілою і було б цікаво почути аргументи осіб, які мали вирішальний вплив на закріплення у законодавстві саме її. Аргументувати таке рішення прямим запозиченням положень акті ЄУ і додатковим кроком на шляху до євроінтеграції, виглядає неможливим, оскільки найбільші країни-члени ЄС якраз притримуються процедури від якої ми у 2013 році відійшли і лише Болгарія[1] може бути прикладом схожої системи (нотаріус виступає державним реєстратором у момент укладення правочину з переходу права власності).

Якщо розмірковувати щодо майбутнього вектору розвитку державної реєстрації, то я притримуюсь думки, що ми будемо найближчим часом, в рамках процесу євроінтеграції, все більше запозичувати положення регулювання ЄС. Головною діючою силою щодо погодження та вироблення спільних принципів державної реєстрації з 2010 року є підтримана Європейською комісією неурядова організація – ELRA (European Land Registry Association). Відповідно до інформації з офіційного сайту, наразі до організації приєдналось 31 офіційна реєстраційна організація з 22 країн-членів Європейського Союзу. Основною метою Асоціації є підтримка розвитку та розуміння важливої ролі реєстрації права на землю, нерухомого майна та капіталу в Європі [2]. Головним проектом організації є створення спільного

державного реєстру та запровадження однакових стандартів захищеності на європейському просторі. І хоча акти ELRA мають рекомендаційний характер, проте через авторитетність можна сміливо віднести їх до ації EU, а тому я впевнений, що Україна радо приєднається до лав цієї організації за першої можливості і поступово приведе наше законодавство про державну реєстрацію права на нерухоме майно до спільних принципів –

- Публічність інформації для кожного та оперативність її отримання
- Захищеність реєстру та компетентність особи, яка має право вносити зміни
- Незалежність державного реєстру від політичних, суддівських, адміністративних впливів [3].

Цікавим є питання місця державної реєстрації в системі переходу права власності, а саме про те, хто є власником нерухомого майна в період між реєстрацією та укладенням сторонами правочину. Для визначення відповіді на це питання, слід звернутися до судової практики, яка демонструє єдність позиції у цьому питанні, майже дослівно дотримуючись визначення поняття «державної реєстрації» у відповідному Законі України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень». Відповідний закон визначає нормативну **дефініцію державної реєстрації**, як «офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно».

Таким чином, державна реєстрація права на нерухоме майно, видача свідоцтва про право, самі по собі не породжує, не надає особі, яка звернулася за реєстрацією права без достатньої правової підстави, набуття права власності. Ціль державної реєстрації - це в першу чергу засвідчення, фіксація вже існуючого права власності, що перейшло на законних підставах від одного власника, до іншого і є недопустимим ототожнювати факт набуття права власності із фактом його державної реєстрації. Відповідна позиція була висловлена у багатьох справах, як то № 911/1902/19 від 20 травня 2020 р, №

910/10987/18 від 24.01.2020, у справі № 904/8186/17, № 925/797/17 від 27.06.2018.

До інших важливих проблем з якими стикаються нотаріуси при здійсненні державної реєстрації і які потребують належного вирішення можна віднести такі:

- перевантаженість нотаріусів через необхідність поєднувати дві посади, що призводить до ризиків порушення вимог законодавства;
- непередбачуване відключення реєстрів;
- відсутність достатнього регулювання порядку внесення змін до державного реєстру речових прав, пов'язаних з захистом майнових прав щодо об'єктів, які залишились на тимчасово окупованих територіях;
- формалістичний підхід до регулювання державної реєстрації, що призводить до підвищення значних грошових та часових витрат громадян;
- різні вимоги для державних реєстраторів.

Список використаних джерел:

1. Мартинюк Н.М. - Зарубіжний досвід надання публічних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно/ Право.ua № 3, 2020, с.180-185. URL: http://pravo.unesco-socio.in.ua/wp-content/uploads/2020/12/180-_Martynyuk.pdf
2. Офіційний сайт European Land Registry Association/ DECLARATION OF THE EUROPEAN LAND REGISTRY ASSOCIATION. URL: <https://www.elra.eu/about-us/landregistry-principles/>
3. THE ELRA BOARD STATEMENT ON THE REORGANISATION AND RESTRUCTURING OF LAND REGISTRIES/7th Annual Publication of ELRA/ p.2. URL: <https://www.elra.eu/wp-content/uploads/2017/02/1.-Alasdair-Lewis-ELRA-Board-Statement.pdf>