

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра міжнародного приватного, комерційного та цивільного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему:
ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОСТІ

Студента 2 курсу, 8мз групи,
спеціальності 081 «Право»
спеціалізації «Цивільне право і процес»

Христьяна Микити
Олексійовича

(підпис студента)

Науковий керівник
доктор юридичних наук, професор

Ладиченко Віктор
Валерійович

(підпис керівника)

Гарант освітньої програми
доктор юридичних наук

Примак Володимир
Дмитрович

(підпис керівника)

Київ 2019

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. Становлення інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні.....	6
1.1. Радянський період розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість	6
1.2. Розвиток інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість за часів незалежності України.....	9
1.3. Сучасний стан розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість.....	16
РОЗДІЛ 2. Загальні засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.....	22
2.1. Система суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухомість.....	22
2.2. Речові права на нерухомість, які підлягають державній реєстрації.....	30
2.3. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухомість.....	35
2.4. Оскарження рішень, дій та бездіяльності суб'єктів державної реєстрації	50
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	56
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	59

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Україна, прямуючи в напрямку євроінтеграції, здійснює низку вкрай потрібних для кожного громадянина реформ, однією з яких є реформа державної реєстрації речових прав на нерухомість, спрямована на підвищення рівня захисту прав власності на нерухоме майно громадян та інших осіб, усебічного забезпечення суб'єктами державної реєстрації прав, свобод та законних інтересів фізичних і юридичних осіб.

Інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні знаходиться в стадії реформування та імплементації досвіду зарубіжних країн, зокрема, країн Європейського Союзу. Водночас різні підходи та постійна зміна векторів у правовому регулюванні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно ускладнює практичну реалізацію механізмів офіційного визнання та підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, що негативно впливає на забезпечення державною непорушності права приватної власності.

Державна реєстрація прав є важливим чинником діяльності органів влади. Державні реєстратори є посередниками між громадянами та державою через надання державної захищеності праву власності. Тому від належного правового, нормативного та організаційного регулювання державної реєстрації речових прав на нерухомість безпосередньо залежить рівень захищеності прав власності громадян на інших осіб.

Таким чином, актуальність дослідження державної реєстрації речових прав на нерухомість в Україні є об'єктивно зумовленою через необхідність приведення нормативно-правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації прав до європейського рівня з метою забезпечення численних прав громадян, публічного інтересу держави й суспільства в цілому, зокрема належного захисту права власності, яке є одним з основоположних прав особи, визнане міжнародною спільнотою.

Теоретичну основу для проведення даного дослідження склали праці вчених-юристів, авторами яких є: Боршевський І.В., Спасибо А.І., Коротких О.А., Овчарук С.С., Слободянюк С.О., Яремова І.В., Таш'ян Р. І., Харитонов Є. О., Коссаk В.М., Дзера О.В., Шевченко Я.М., Ходика Ю.Є., та інші.

Мета та завдання дослідження. Метою дослідження є розкриття генезису правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні та визначення вектору реформування та подальшого розвитку законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухомість.

Мета дослідження визначається його теоретико-прикладним характером і включає в себе такі основні **завдання**:

- охарактеризувати стан розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість у радянський період;
- визначити процес становлення інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість за часів незалежності України;
- встановити сучасний стан розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість;
- з'ясувати, що становить систему державної реєстрації речових прав на нерухомість;
- розглянути речові права на нерухомість, які підлягають державній реєстрації;
- розкрити порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість;
- визначити особливості оскарження рішень, дій та бездіяльності суб'єктів державної реєстрації.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухомість.

Предметом дослідження є державна реєстрація речових прав на нерухомість.

Методи дослідження. Випускна кваліфікаційна робота виконана з використанням сучасних загальнонаукових та спеціальних методів пізнання. Так, наприклад, активно застосовувався діалектичний метод як загальний науковий

метод пізнання соціально-правових явищ в їх розвитку та змінах. Метод аналізу дозволив дослідити норми, що регулюють суспільні відносини у сфері державної реєстрації прав. Завдяки логіко-юридичного методу та методу прогнозування був зроблений акцент на напрями подальшого вдосконалення і розвитку правового регулювання відносин, що виникають у сфері державної реєстрації прав.

Наукова цінність дослідження полягає у подальшій розробці доктринальних положень з теми роботи. У випускній кваліфікаційній роботі подано власну спробу комплексного порівняльно-правового дослідження юридичної природи речових державної реєстрації речових прав на нерухомість.

Зокрема, елементи наукової новизни містяться у пропозиції доповнити главу 13 ЦК України окремою статтею з визначенням речових прав.

Практична цінність одержаних результатів полягає у можливості використання викладених у випускній кваліфікаційній роботі висновків у подальших наукових дослідженнях, присвячених вдосконаленню окремих аспектів суспільних відносин, що регулюють діяльність у сфері державної реєстрації речових прав на нерухомість.

Практична цінність випускної кваліфікаційної роботи окреслена у статті: Христьян М.О. Становлення інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. Правове забезпечення підприємницької діяльності: зб. наук. ст. студ. / відп. ред. О. О. Бакалінська, В. Д. Примака, Ю. В. Тищенко. Київ: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2019. Ч. 2. С. 148-156.

Структура випускної кваліфікаційної роботи зумовлена метою, завданнями та характером дослідження. Робота складається зі вступу, двох розділів, семи підрозділів, висновків та пропозицій, списку використаних джерел (нараховує 79 позицій). Загальний обсяг випускної кваліфікаційної роботи становить 66 сторінок.

РОЗДІЛ 1

СТАНОВЛЕННЯ ІНСТИТУТУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

1.1. Радянський період розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість

Ключовими поняттями інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є поняття «речових права» та «нерухомого майна». До речових прав відносяться, зокрема, право власності та речові права, похідні від права власності (право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки, право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), іпотека, право довірчої власності та інші), а 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.

Отже, враховуючи вищевикладене, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно нерозривно пов'язана з інститутом власності, тому інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не набув значного розвитку за часів Української Радянської Соціалістичної Республіки, хоча не можна заперечувати його існування.

Зокрема, положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації [5]. Вищевказана норма розповсюджується також на речові права, які виникли та зареєстровані за часів Української Радянської Соціалістичної Республіки.

Так, статтею 13 Конституції (Основного Закону) Української Радянської Соціалістичної Республіки від 20 квітня 1978 року було встановлено, що в особистій власності громадян може бути, зокрема, жилий будинок.

У користуванні громадян можуть бути ділянки землі, які надаються в установленому законом порядку для ведення підсобного господарства (включаючи тримання худоби і птиці), садівництва та городництва, а також для індивідуального житлового будівництва.

Отже, наявність речових прав, таких як право власності на житлові будинки та право користування земельними ділянками, у громадян викликала необхідність у їх офіційному визнанні та підтвердженні. Зокрема, статтею 20 Земельного кодексу Української РСР від 08 липня 1970 року було встановлено, що право землекористування колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів засвідчується державними актами на право користування землею. Право землекористування громадян, які проживають в сільській місцевості, засвідчується записами в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій та погосподарських книгах сільських Рад, а в містах і селищах міського типу – в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних Рад депутатів трудящих [46, с. 35].

Також, статтею 150 Житлового кодексу Української РСР від 01 січня 1984 року було встановлено, що громадяни, які мають у приватній власності будинок (частину будинку), квартиру, користуються ним (нею) для особистого проживання і проживання членів їх сімей і мають право розпоряджатися цією власністю на свій розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, закладати, укладати інші не заборонені законом угоди. Водночас, статтею 227 Цивільного кодексу Української РСР було встановлено, що договір купівлі-продажу жилого будинку підлягає реєстрації у виконавчому комітеті місцевої Ради народних депутатів.

Процедура реєстрації прав на нерухоме майно на території УРСР регламентувалася Інструкцією про порядок реєстрації будинків та домоволодінь у містах і селах міського типу УРСР, затвердженою Міністерством комунального

господарства УРСР 31 січня 1966 року та узгодженою з Верховним Судом УРСР 15 січня 1966 року. Зазначеною інструкцією (втратила чинність 13 грудня 1995 року) визначались об'єкти державної реєстрації, порядок проведення первинної та поточної реєстрації, було затверджено перелік правовстановлюючих документів, на підставі яких проводиться реєстрація. Хоча інструкція встановлювала порядок реєстрації об'єктів нерухомості, аналіз норм чинного на той час цивільного законодавства дає підстави вважати, що фактично державній реєстрації підлягало право власності [5].

Зміна соціально-економічних відносин в Україні поставила питання про необхідність організації ведення обліку прав на нерухоме майна. Це, зокрема, пов'язано як із розширенням видів об'єктів нерухомості, які можуть бути у приватній власності (земельні ділянки, квартири, нежитлові приміщення, споруди, майнові комплекси тощо), так і з можливістю виникнення різних прав, окрім права власності на такі об'єкти. Слід відмітити, що правові підходи до реєстрації нерухомого майна та прав на нього були різні.

На виконання постанови Ради Міністрів СРСР № 136 від 10 лютого 1985 року «Про порядок державного обліку житлового фонду» було прийнято наказ Центрального статистичного управління СРСР № 380 від 15 липня 1985 року «Про затвердження Інструкції «Про порядок проведення реєстрації житлового фонду з типовими формами облікової документації», який визначив основні положення державної реєстрації об'єктів житлового фонду, перелік правовстановлюючих документів і врегулював порядок проведення реєстрації нерухомого майна житлового призначення органами технічної інвентаризації.

Таким чином, слід зазначити, що облік нерухомого майна, в дещо своєрідному вигляді, здійснювався в Україні ще в радянські часи. Такий облік здебільшого мав значення у сенсі відображення технічних характеристик нерухомості. Однак з набуттям Україною незалежності відносини власності наповнюються новим змістом, у зв'язку з чим особливого значення набуває питання правових гарантій здійснення та захисту права власності в Україні.

1.2 Розвиток інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість за часів незалежності України

Наступним кроком у розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно стало схвалення Концепції розвитку житлово-комунального господарства України постановою Кабінету Міністрів України від 27 лютого 1995 року № 150. Концепція визнала, що основними напрямками у сфері структурної перебудови та організаційних перетворень житлово-комунального господарства є впровадження державної системи реєстрації.

Слід зазначити, що Інструкція про порядок реєстрації домів і домоволодіння в містах і селах міського типу УРСР, затверджена Міністерством комунального господарства УРСР 31 січня 1966 року, діяла і в часи незалежності України до 1995 року, коли наказом Державного комітету з житлово-комунального господарства № 56 від 13 грудня 1995 року було затверджено Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних і фізичних осіб, затверджені наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 13 грудня 1995 року № 56, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 19 січня 1996 року за № 31/10562. Також, в період 1991-1995 років, за відсутності повноцінної правової бази, здійснювалась реєстрація права власності на кооперативні та приватизовані квартири [5].

Таким чином, саме на виконання вищезазначеної Постанови було прийнято Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних і фізичних осіб. Правила встановлювали порядок державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних і фізичних осіб. До об'єктів нерухомого майна, що підлягали державній реєстрації, належали: жилі будинки (домоволодіння), розташовані на земельній ділянці, під окремим порядковим номером на вулиці, площі, провулку; нежилі будинки, дачі, садові будинки, гаражі, будівлі виробничого, господарського, соціально-побутового та іншого призначення, розташовані на окремих земельних ділянках;

вбудовані в жилі будинки нежилі приміщення (як частини цього будинку); квартири багатоквартирних будинків.

Новелою українського законодавства було те, що Правила врегулювали порядок видачі свідоцтва про право власності. Відповідно до п. 4.1 Правил оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна проводилось із видачою свідоцтва про право власності: фізичним особам на новозбудовані, перебудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна; власникам спільних будівель, які на законних підставах зробили перебудову, прибудову, внаслідок чого змінились належні їм частки; членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу, товариства або об'єднання, які повністю внесли свої пайові внески, та в інших випадках. З урахуванням вказаного пункту органи місцевого самоврядування детально врегулювали питання оформлення права власності з видачою свідоцтв локальними нормативно-правовими актами. Державні органи приватизації видавали свідоцтва наймачам квартир у державному житловому фонді, які приватизували їх відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» [7].

Варто зазначити, що врегулювання цих відносин було нагальною потребою того часу, оскільки розвиток приватизаційних процесів відповідав тим економічним реаліям, які стрімко розвивалися в Україні.

Це стосувалося питань набуття права власності на нерухоме майно, яке виникало відповідно до ст. 15 Закону України «Про власність», який, відігравши свою історичну місію, після прийняття Цивільного кодексу України, втратив чинність.

18 лютого 1998 року Кабінет Міністрів України приймає постанову «Про заходи щодо створення системи реєстрації прав на нерухоме та рухоме майно», на виконання цієї Постанови приймається Інструкція про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб, від 9 червня 1998 року. У зв'язку з чим втрачають чинність Правила, які, зважаючи на тогочасні реалії розвитку приватної власності, вже потребували змін та уточнень.

Зі змісту назви Інструкції випливало, що вже реєструється не об'єкт цивільних прав, а право власності на нього. Цей нормативний акт не змінив підходів до визначення видів нерухомого майна, право власності на яке підлягало державній реєстрації. В той же час, Інструкція розширила перелік підстав видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, віднісши до них: фізичних осіб, які у разі ліквідації юридичних осіб отримали у власність нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується; фізичних осіб, що вийшли зі складу засновників підприємства, і за рішенням засновників (власників) отримали у власність об'єкт нерухомого майна; фізичних та юридичних осіб сторін договору про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна та в інших випадках. Зазнали змін і численні місцеві нормативні акти, якими були врегульовані питання оформлення права власності з видачою свідоцтв [8].

На зміну Інструкції, яка втратила чинність 15 лютого 2002 року, прийнято Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно від 7 лютого 2002 р. № 7/5. Особливістю цього підзаконного нормативно-правового акта була відмова від встановлення переліку нерухомого майна, яке підлягало державній реєстрації. В той же час Тимчасове положення розширило коло суб'єктів, які мають право видавати свідоцтво про право власності, віднісши до них Державне управління справами, яке мало право видавати свідоцтва на житлові та нежитлові об'єкти – суб'єктам, що беруть участь разом із Державним управлінням справами в будівництві нового житла, на їх частку. Слід відмітити, що у даний нормативний акт було внесено значну кількість змін і доповнень, одна з яких пов'язана зі зміною його назви, а саме Тимчасове положення про порядок реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно. На погляд автора, постійне внесення змін у даний нормативно-правовий акт є наслідком розробки, а згодом прийняття Цивільного кодексу України та приведення у відповідність до нього інших законодавчих актів, а також недосконалість зазначеного підзаконного документа [6].

Разом із тим, відсутність єдиної законодавчої бази державної реєстрації нерухомого майна та прав на нього призвела до того, що в деяких регіонах на рівні

місцевої нормотворчості органи місцевого самоврядування визначили особливий порядок державної реєстрації в своїх регіонах. Так, Київська міська рада прийняла рішення від 20 червня 2002 року № 74/74, яким затвердила Тимчасове положення про державну реєстрацію об'єктів нерухомого майна та прав власності на них у м. Києві, яке, з урахуванням прогресивних змін, зберегло існуючу на той час систему державної реєстрації права власності на базі органів місцевого самоврядування та відповідних бюро технічної інвентаризації, що діяла ще до набрання чинності Тимчасовим положенням про порядок реєстрації прав на нерухоме майно, вже затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року № 7/5.

28 січня 2003 року наказом Міністерства юстиції України № 7/5 затверджено Порядок ведення Реєстру прав власності на нерухоме майно, за яким правовому регулюванню вже підлягали відносини щодо процедури ведення реєстру прав власності.

Правовою основою для створення єдиної системи державної реєстрації нерухомого майна стало прийняття та введення в дію Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) від 16 січня 2003 року (набув чинності 01 січня 2004 р.), який законодавчо закріпив правову природу нерухомого майна та повною мірою легалізував державну реєстрацію як обов'язковий елемент механізму переходу та підтвердження права власності на нерухоме майно. Так, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх набуття, перехід і припинення підлягають державній реєстрації, а порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість і підстави відмови в ній встановлюються законом (ст. 182 ЦК України). З прийняттям ЦК України державній реєстрації підлягало не тільки право власності на нерухоме майно, а й речові права на чуже нерухоме майно: право володіння; право користування (сервітут); право постійного користування земельною ділянкою; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право користування нерухомим майном [3].

У правовій науці встановлення державної реєстрації прав на нерухоме майно трактується неоднозначно. Існує думка щодо позитивної оцінки державної реєстрації прав на нерухоме майно. Цей процес, як зазначає І.А. Спасибо, має правовстановлювальне значення. О. О. Коротких відмічає, що специфіка правового регулювання права власності на нерухоме майно особливо яскраво виражена в інституті закріплення речових прав на нерухомість. Розвиток цього інституту визначався метою надати праву власності більш твердий та безспірний характер, який забезпечувався реєстрацією даного права [9].

17 липня 2003 р. Кабінетом Міністрів України приймається постанова «Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру». Зазначеною Постановою було встановлено: створення на базі державного реєстру земель і державного реєстру прав власності на нерухоме майно Державного реєстру прав на землю та нерухоме майно; було визначено, що адміністратором Державного реєстру прав на землю та нерухоме майно є державне підприємство «Центр державного земельного кадастру».

С.С. Овчарук зазначав, що існуючі та розпорошені по відомчих структурах реєстри прав, земельних ділянок, нерухомого майна, заборон на відчуження нерухомого майна, застав, правочинів та іпотек, реєстрації договорів оренди тощо не можуть об'єктивно вважатися цілісною єдиною національною інформаційною системою обліку об'єктів оподаткування, власників і користувачів земельних ділянок й нерухомого майна. Такий стан речей створював загальний несприятливий клімат для всього суспільства, перешкоди для належного адміністративного управління нерухомим майном, нівелював його облік та оподаткування, не сприяв належному захисту прав і законних інтересів держави, власника та користувача, перешкоджав реалізації прав і законних інтересів покупців нерухомості, інвесторів, кредиторів, ускладнював функціонування товарного обороту земельних ділянок і нерухомого майна тощо. Слід зауважити, що ця теза знаходила підтримку в багатьох дослідників, які наголошували на необхідності введення єдиного Державного реєстру права власності та інших

речових прав на нерухомість, що сприяв би публічності та законності даних правовідносин [62, с. 19].

Наступним історичним кроком у розвитку інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно стало прийняття 01 липня 2004 року Верховною Радою України Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Цей Закон визначив порядок ведення державного реєстру та державної реєстрації прав на нерухоме майно. Стаття 2 Закону України встановила, що державний реєстр речових прав на нерухоме майно – це єдина державна інформаційна система, що містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, а також про об'єкти та суб'єктів речових прав, на нерухоме майно (будівлі, споруди тощо) та відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна. Позитивно слід оцінити підходи зазначеного закону щодо єдиної державної реєстрації прав на земельні ділянки та інші нерухомі об'єкти, які на них розташовані. Разом з тим, незважаючи на прийняття вищезазначеного закону, продовжувало діяти і регулювати відносини із державної реєстрації Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності та інших речових прав на нерухоме майно [5].

Також, Законом було встановлено, що систему органів державної реєстрації прав складають центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, створена при ньому державна госпрозрахункова юридична особа з консолідованим балансом (центр державного земельного кадастру) та її відділення на місцях, які є місцевими органами державної реєстрації прав. Отже, створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них було покладено на центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів на законодавчому рівні.

Це змінилось із викладення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» у новій редакції Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11

лютого 2010 року № 1878-VI яким було встановлено, що систему органів державної реєстрації прав становить спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерство юстиції України, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, та його територіальні органи, які є органами державної реєстрації прав.

Водночас прикінцевими та перехідними положеннями вищевказаного закону було встановлено, що до 01 січня 2012 року державна реєстрація речових прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації, створеними до набрання чинності цим Законом та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться територіальними органами земельних ресурсів, а державна реєстрація правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна проводиться нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України. Тобто вищевказаним законом було встановлено перехідний період протягом якого планувалося завершення створення належної системи органів державної реєстрації прав, який потім було продовжено до 01 січня 2013 року Законом України від 09.12.2011 № 4152-VI.

У перехідний період, а саме 22 червня 2011 року, постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703 (набрала чинності з 01 січня 2012 року) було затверджено Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Слід зазначити, що затверджений Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зважаючи на нову редакцію Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», по-новому підходив до процедурних питань проведення державної реєстрації, переліку документів, необхідних для її проведення, процедури взяття на облік безхазяйного нерухомого майна тощо [3].

Отже, на сьогоднішній день в Україні продовжується процес здійснення ринкових реформ, який включає в себе, зокрема, приватизацію державного майна, корпоратизацію державних підприємств з метою наступної їх приватизації, земельну реформу, розгортання іпотечної справи тощо. Належне місце у сучасному процесі реформування відносин власності, поряд з названими явищами, поступово займає такий важливий вид діяльності, як державна реєстрація прав на нерухоме майно.

1.3 Сучасний стан розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість

01 січня 2013 року закінчився строк на який було встановлено перехідний період і повноваження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно перейшли до Державної реєстраційної служби України, органів державної реєстрації прав, утворених Міністерством юстиції України, та в окремій частині до нотаріусів. Також було здійснено запуск Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

У зв'язку із набуттям чинності вищеописаних змін до законодавства виникла необхідність у прийнятті нового порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень для забезпечення його відповідності введеному у дію Державному реєстру речових прав на нерухоме майно.

Так, 17.10.2013 року було прийнято постанову Кабінету Міністрів України № 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».

Наступним етапом формування сучасного інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно стало прийняття розпорядженням Кабінету Міністрів України від 01 квітня 2014 року № 333-р «Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні», якою було схвалено Концепцію реформування місцевого самоврядування

та територіальної організації влади в Україні, серед проблем, які потребують розв'язання, зокрема став незадовільний стан системи місцевого самоврядування [4].

Метою концепції є визначення напрямів, механізмів і строків формування ефективного місцевого самоврядування та територіальної організації влади для створення і підтримки повноцінного життєвого середовища для громадян, надання високоякісних та доступних публічних послуг, становлення інститутів прямого народовладдя, задоволення інтересів громадян в усіх сферах життєдіяльності на відповідній території, узгодження інтересів держави та територіальних громад.

В рамках концепції, зазначеної вище, та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень Міністерство юстиції України припинило свої повноваження у вищевказаній сфері.

Зокрема, з 01 січня 2016 року було передбачено передачу повноважень з проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від територіальних органів юстиції до органів місцевого самоврядування, державних адміністрацій, нотаріусів та акредитованих суб'єктів. Виняток становить тільки здійснення державної реєстрації обтяжень речових прав на нерухоме майно, накладених під час примусового виконання рішень державним виконавцем, що здійснюється безпосередньо таким виконавцем.

Необхідно зазначити, що територіальні органи, утворені Міністерством юстиції України в установленому законодавством порядку, припинили надання послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень з 01 травня 2016 року.

Припинення вищезазначених повноважень передбачено прийнятим Верховною Радою України 26 листопада 2015 року законом України № 834-VIII «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме

майно та їх обтяжень», яким Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» викладено в новій редакції.

У зв'язку з вищевказаними змінами у системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно було винесено постанову Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, якою затверджено Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Останніми новелами, запровадженими у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно стала можливість кожної особи, яка вважає, що її права у сфері державної реєстрації порушено, звернутися зі скаргою не лише до суду, а й до Міністерства юстиції України або його територіальних органів, при яких утворені відповідні постійно діючі комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації. Розширено контрольні функції Міністерства юстиції України щодо моніторингу та проведення камеральних перевірок нотаріусів та інших державних реєстраторів [45, с. 18].

Встановлено обов'язок реєстратора щодо зупинення реєстраційних дій у разі подання власником об'єкта нерухомого майна заяви про заборону вчинення реєстраційних дій.

Також, звужено принцип екстериторіальності – реєстраційні дії щодо нерухомого майна можуть здійснюватися в межах області (крім випадків, коли така дія вчиняється одразу після нотаріальної). Обмеження принципу екстериторіальності стало однією з основних передумов для зменшення випадків масового рейдерства.

Реєстратор під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру дозвоільних документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів.

Отже, еволюція системи реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні базувалась на здійсненні відповідних повноважень органами місцевої влади, причому поступово основним об'єктом реєстрації стає будівля, споруда, приміщення, правовий режим яких юридично відокремлюється від відповідних земельних ділянок унаслідок виникнення та розвитку нових видів нерухомого майна (відокремлених приміщень, споруд, квартир), а також через особливості радянської правової традиції в сфері відносин власності.

З огляду на історичні передумови розвитку системи реєстрації нерухомого майна та прав на нього, побудова національної системи реєстрації права на об'єкти нерухомого майна повинна базуватися на їх юридичній самостійності. Наступними кроками у розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно мають стати створення Єдиного адресного реєстру, як частини Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який створить першу єдину автоматизовану базу даних щодо існуючих об'єктів нерухомого майна, відмінних від земельної ділянки, їх характеристик та місця знаходження (адреси), необхідність створення якого обумовлюється заявницьким принципом державної реєстрації речових прав на нерухоме та виключними повноваженнями органів місцевого самоврядування на присвоєння адрес об'єктам нерухомого майна, без їх подальшої реєстрації в електронній формі, а також тим, що інвентаризаційні справи створені бюро технічної інвентаризації під час здійснення ними повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не було передано до органів державної реєстрації встановлених законом після припинення цих повноважень. Також виникає необхідність у подальшому переході до надання послуг у сфері державної реєстрації у електронній формі, зокрема, із застосуванням мережі Інтернет [32, с. 19].

Отже, державна реєстрація прав на нерухоме майно забезпечує можливість відображення, так би мовити, як статичного, так і динамічного процесу відносин власності, що, з одного боку, знаходить своє відображення у збереженні відомостей у спеціальному реєстрі про дійсного власника нерухомого майна, з іншого – про наступні переходи права власності на нерухомість.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно нерозривно пов'язана з інститутом власності. Інститут державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не набув значного розвитку за часів Української Радянської Соціалістичної Республіки, хоча не можна заперечувати його існування.

Важливою подією у розвитку інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно стало схвалення Концепції розвитку житлово-комунального господарства України постановою Кабінету Міністрів України від 27 лютого 1995 року № 150, в якій було сказано, що основними напрямками у сфері структурної перебудови та організаційних перетворень житлово-комунального господарства є впровадження державної системи реєстрації.

ЗУ «Про власність» відіграв свою історичну місію, але після прийняття Цивільного кодексу України, втратив чинність.

01 січня 2013 року закінчився строк на який було встановлено перехідний період і повноваження з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно перейшли до Державної реєстраційної служби України, органів державної реєстрації прав, утворених Міністерством юстиції України, та в окремій частині до нотаріусів. Також було здійснено запуск Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

01 січня 2016 року було передбачено передачу повноважень з проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень від територіальних органів юстиції до органів місцевого самоврядування, державних адміністрацій, нотаріусів та акредитованих суб'єктів. Територіальні органи, утворені Міністерством юстиції України в установленому законодавством порядку, припинили надання послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень з 01 травня 2016 року.

Таким чином, процес становлення в Україні системи реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна на даний час увійшов у якісно нову стадію свого розвитку, хоча і не обіцяє швидкого врегулювання актуальних проблем у цьому напрямку діяльності, проте сподіваємося, що створювана система

забезпечить існування досконаліших механізмів гарантування і захисту прав власників нерухомості.

ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

2.1. Суб'єкти державної реєстрації речових прав на нерухомість

Припинення з 01 травня 2016 року повноважень з надання послуг у сферах державної реєстрації речових прав на нерухоме майно територіальними органами, утвореними Міністерством юстиції України в установленому законодавством порядку, яке передбачено прийнятим Верховною Радою України 26 листопада 2015 року Законом України № 834-VIII «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», обумовило необхідність перегляду існуючої на той момент системи суб'єктів державної реєстрації.

Отже законодавцем було встановлено нову систему суб'єктів державної реєстрації, яку становлять:

- 1) Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- 2) суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
- 3) державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі – державні реєстратори).

Так, першим суб'єктом системи державної реєстрації прав визначено Міністерство юстиції України, яке відповідно до Положення про Міністерство юстиції України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02 липня 2014 року № 228 (зі змінами), є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Міністерство юстиції України:

- 1) забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав;
- 2) здійснює нормативно-правове регулювання у сфері державної реєстрації прав;
- 3) забезпечує створення та функціонування Державного реєстру прав, є його держателем;
- 4) організовує роботу, пов'язану із забезпеченням діяльності з державної реєстрації прав;
- 5) здійснює контроль за діяльністю у сфері державної реєстрації прав, у тому числі шляхом проведення моніторингу реєстраційних дій відповідно до цього Закону та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;
- 6) забезпечує доступ до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, визначених цим Законом, інших суб'єктів, право доступу яких визначено цим Законом, та приймає рішення про тимчасове блокування або анулювання такого доступу у випадках, передбачених цим Законом;
- 7) розглядає скарги на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції України та приймає обов'язкові до виконання рішення, передбачені цим Законом;
- 8) складає протоколи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;
- 9) організовує роботу з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів;
- 9-1) надає узагальнені роз'яснення щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав [5].

Отже, не зважаючи на те, що законодавцем виокремлено багато функцій Міністерства юстиції України у сфері державної реєстрації прав найпершою та головною необхідно вважати функцію з забезпечення формування та реалізації

державної політики у сфері державної реєстрації прав, а решта функцій зазначених Законом є похідними від неї та можуть бути віднесені або до формування або до реалізації державної політики.

Так, здійснення нормативно-правового регулювання у сфері державної реєстрації прав є формуванням державної політики та реалізується Міністерством юстиції України шляхом розроблення проєктів законів, з подальшою передачею їх до суб'єктів законодавчої ініціативи, або шляхом прийняття власних нормативно-правових актів, як наказів Міністерства, які регулюють суспільні відносини у сфері державної реєстрації та обов'язкові до виконання суб'єктами таких відносин. Також до функцій з формування державної політики можна віднести надання узагальнених роз'яснень щодо застосування законодавства з питань державної реєстрації прав, оскільки такі роз'яснення хоча формально і не встановлюють норм права та мають рекомендаційний характер, водночас виконуються суб'єктами державної реєстрації для уникнення застосування до них санкцій під час здійснення Міністерством функцій з контролю [27, с. 5].

Функції з реалізації державної політики у сфері державної реєстрації прав можна поділити на функції з контролю за суб'єктами державної реєстрації (розгляд скарг на рішення, дії або бездіяльність державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав, територіальних органів Міністерства юстиції; проведення моніторингу реєстраційних дій; складання протоколів про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення) та функції із забезпечення діяльності суб'єктів державної реєстрації (забезпечення створення та функціонування Державного реєстру прав; забезпечення доступу до Державного реєстру прав державних реєстраторів, суб'єктів державної реєстрації прав; організація роботи з підготовки та підвищення кваліфікації державних реєстраторів).

Територіальні органи Міністерства юстиції України мають подібні повноваження у сфері державної реєстрації, окрім повноважень з формування державної політики, але здійснюють їх виключно в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність.

Наступним суб'єктом системи є безпосередньо суб'єкти державної реєстрації прав, а саме виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації.

Необхідно зазначити що, виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до закону у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

До повноважень суб'єктів державної реєстрації прав належить:

забезпечення: проведення державної реєстрації прав;

ведення Державного реєстру прав;

взяття на облік безхазяйного нерухомого майна;

формування та зберігання реєстраційних справ [27, с. 7].

Отже, повноваження надані суб'єктам державної реєстрації прав спрямовані на фактичне забезпечення реалізації функцій держави з проведення державної реєстрації прав та внесення інформації до інформаційної системи Державного реєстру прав, водночас законодавцем не зазначено, що ці повноваження здійснюються суб'єктом державної реєстрації шляхом встановлення трудових відносин з державними реєстраторами, оскільки іншими способами забезпечити виконання вищевказаних функцій неможливо.

Заклучний суб'єкт системи – це державний реєстратор, яким є громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав або нотаріус або державний, приватний виконавець – у разі накладення/зняття таким виконавцем арешту на нерухоме майно під час примусового виконання рішень відповідно до закону.

Державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав:

1) встановлює відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже

зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема:

відповідність обов'язкового дотримання письмової форми правочину та його нотаріального посвідчення у випадках, передбачених законом;

відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав;

відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах;

наявність обтяжень прав на нерухоме майно;

наявність факту виконання умов правочину, з якими закон та/або відповідний правочин пов'язує можливість виникнення, переходу, припинення речового права, що підлягає державній реєстрації;

2) перевіряє документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення;

3) під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01 січня 2013 року, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено цим Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація

прав, похідних від права власності, здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

4) під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру дозвоільних документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт і засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, відомостей про повернення на доопрацювання, відмову у видачі, скасування та анулювання зазначених документів, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи;

5) відкриває та/або закриває розділи в Державному реєстрі прав, вносить до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідні відомості про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав;

6) присвоює за допомогою Державного реєстру прав реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна у випадках, передбачених цим Законом;

7) виготовляє електронні копії документів, поданих у паперовій формі, та розміщує їх у реєстраційній справі в електронній формі у відповідному розділі Державного реєстру прав (у разі якщо такі копії не були виготовлені під час прийняття документів за заявами у сфері державної реєстрації прав);

8) формує за допомогою Державного реєстру прав документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав;

9) формує реєстраційні справи у паперовій формі;

9-1) надає в установленому порядку та у випадках, передбачених Законом України "Про виконавче провадження", інформацію органу державної виконавчої служби або приватному виконавцю;

10) здійснює інші повноваження, передбачені законом [27, с. 8].

Державний реєстратор має свою печатку, крім нотаріуса, який має печатку, визначену Законом України «Про нотаріат» [13].

Отже, державний реєстратор наділений усім обсягом повноважень спрямованих на виконання покладеного на нього завдання, а саме проведення державної реєстрації прав – офіційного 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, та виконання усіх похідних від неї дій. Однак, забезпеченість таких повноважень може викликати сумнів оскільки, право державного реєстратора запитувати відомості необхідні для проведення державної реєстрації прав не забезпечено деліктною нормою та не має обмеження строку надання відповіді на такий запит. Так, доречно було б доповнити частину першу статті 212³ Кодексу України про адміністративні правопорушення абзацом шостим, в якому встановити адміністративну відповідальність за ненадання та/або несвоєчасне надання інформації на запит державного реєстратора.

Проблематика системи суб'єктів державної реєстрації, яка утворилася після прийняття Верховною Радою України 26 листопада 2015 року Закону України № 834-VIII «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» полягає у тому, що виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до закону виключно у разі прийняття відповідною радою такого рішення. Отже єдиним сталим елементом системи державної реєстрації прав залишаються районні державні адміністрації, які відносяться до органів державної виконавчої влади, а не органів місцевого самоврядування, а тому зобов'язані забезпечувати проведення державної реєстрації, в межах території, на якій вони здійснюють свою діяльність, без можливості уникнення виконання таких функцій.

Водночас постановою Кабінету Міністрів України від 19 червня 2019 року № 746 Уряд прийняв рішення щодо зменшення граничної чисельності працівників районних державних адміністрацій на 50 відсотків.

Рішення щодо оптимізації граничної чисельності працівників райдержадміністрацій зумовлено змінами обсягу повноважень, пов'язаними з утворенням об'єднаних територіальних громад.

Так, відповідно до рекомендацій Кабінету Міністрів України наданих районним державним адміністраціям запропонованно, зокрема скоротити посади державних реєстраторів прав, у зв'язку з утворенням об'єднаних територіальних громад. Однак, як зазначалося вище, органи місцевого самоврядування, якими є об'єднанні територіальні громади, набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав відповідно до закону виключно у разі прийняття відповідною радою такого рішення. Отже скорочення посад державних реєстраторів районних державних адміністрацій може призвести до порушення принципу доступності та зручності надання адміністративних послуг з державної реєстрації прав для суб'єктів звернень, встановленого Законом України «Про адміністративні послуги», а також принципу обов'язковості державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав.

Вирішення вищезазначеної проблематики, може потребувати вжиття нормативно-правових та організаційних заходів, а саме на думку автора, вбачається необхідність розширення системи суб'єктів державної реєстрації шляхом включення до неї органу центральної виконавчої влади, утвореного Міністерством юстиції України, на якого буде покладено завдання забезпечення проведення державної реєстрації прав у межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць, на території яких, відповідний орган місцевого самоврядування не прийняв рішення про набуття повноважень у сфері державної реєстрації прав або не встановив трудові відносини з щонайменш двома державними реєстраторами прав на протязі останнього року, що передувє утворенню відповідного центрального органу виконавчої влади. Зазначені заходи можуть бути реалізовані шляхом прийняття відповідного закону, яким буде внесено зміни до Закону України «Про

державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також встановлено видатки у Законі України «Про державний бюджет на 2020 рік».

Таким чином, суб'єкти державної реєстрації як учасники процесу державної реєстрації суб'єктів господарювання, окрім своєї основної функції, виконують фінансову-правову функцію, а саме здійснюють контроль за надходженням до бюджету адміністративного збору за проведення реєстраційних дій та користування відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, що є неподатковим видом доходів Державного бюджету України.

До суб'єктів державної реєстрації, що вчиняють реєстраційні дії щодо суб'єктів господарювання, належать: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад; Київська, міські, районні, районні у містах Києві державні адміністрації; нотаріуси; акредитовані суб'єкти.

2.2. Речові права на нерухомість, які підлягають державній реєстрації

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Частиною першою статті 181 ЦК України до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [3].

Законодавчо закріплений вичерпний перелік об'єктів нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації у Державному реєстрі прав, зокрема – це земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення.

Також законодавцем визначено принцип самостійності об'єктів державної реєстрації який полягає у тому, що право власності на житловий будинок, будівлю,

споруду, а також їх окремі частини може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності чи інше речове право на земельну ділянку, на якій вони розташовані.

Право власності на квартиру, житлове та нежитлове приміщення може бути зареєстровано незалежно від того, чи зареєстровано право власності на житловий будинок, будівлю, споруду, а також їх окремі частини, в яких вони розташовані.

Крім того законодавчо закріплено, які категорії об'єктів, що мають ознаки подібні нерухомості або безпосередньо відносяться до неї, проте речові права на які не підлягають державній реєстрації, зокрема – це корисні копалини, рослини, а також малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, а також окремо споруди, що є приналежністю головної речі, або складовою частиною речі, зокрема магістральні та промислові трубопроводи (у тому числі газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв'язку, залізничні колії [27, с. 10].

Так, законодавством у сфері державної реєстрації конкретизовані норми цивільного законодавства, які не містять вичерпного переліку об'єктів нерухомості, а тільки її загальні ознаки, що полягають у віднесенні до нерухомості земельних ділянок, а також об'єктів, розташованих на земельних ділянках, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. А також визначено об'єкти, які формально мають ознаки нерухомості, однак речові права на які не підлягають державній реєстрації.

До речових прав на нерухомість, які підлягають державній реєстрації належать:

- 1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання;
- 2) речові права, похідні від права власності:
 - право користування (сервітут);
 - право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

- право за будови земельної ділянки (суперфіцій);
- право господарського відання;
- право оперативного управління;
- право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
- право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;
- іпотека;
- право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань);
- інші речові права відповідно до закону [27, с. 12].

Аналіз вищезазначених норм дає змогу зробити висновок, що державній реєстрації прав підлягають речові права виключно на створені речі, що для нерухомого майна передбачає, відповідно до положень цивільного законодавства, введення його в експлуатацію. Щодо питань, які виникають з приводу державної реєстрації майнових прав на об'єкти, що будуть створені в майбутньому, необхідно зазначити наступне.

Якщо звернутися до теорії цивільного права розглядаючи поняття речових прав необхідно звернути увагу на такі специфічні риси, які дають змогу відокремити речове право від інших прав. Насамперед, об'єктом речового права може бути лише річ. Саме за цією ознакою речові права вирізняються з-поміж інших цивільних прав. Речове право надає своєму носієві можливість вчиняти будь-які дії щодо речі у межах, встановлених законом. Речові права традиційно вважають абсолютними, тобто такими, що покладають пасивний обов'язок на всіх третіх осіб, не перешкоджати уповноваженій особі у здійсненні її права. Отже, речовими правами є ті права, які забезпечують для суб'єкта владу над виділеною зі світу матеріальних цінностей річчю. Всі речові права є абсолютними, їх істотна відмінність між собою полягає в правовому режимі об'єкта права – речі.

При визначенні речового права має значення розуміння речового права в об'єктивному і в суб'єктивному значенні. За визначенням Г. Г. Харченка суб'єктивне речове право – це абсолютне майнове право, здійснення якого відбувається через самостійне та самодостатнє правове панування особи над об'єктом безпосередньо або опосередковано у порядку та в межах, встановлених законом [71, с. 22].

Речове право в об'єктивному значенні можна визначити як сукупність правових норм, що регулюють відносини, пов'язані з впливом особи на річ.

В Україні наразі крім традиційних різновидів речових прав – право власності, право володіння, право користування (сервітут) тощо, окремо у ч. 2 ст. 190 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) закріплено, що майнові права визнаються речовими правами [3].

Зазначена стаття неоднозначно була сприйнята науковим середовищем. Так, Шимон С. І. зауважує, що будь-яке майнове право є або правом на річ, або правом вимоги щодо речі (речей, коштів). Практично майнове право – це або наявне, або майбутнє речове право, звідси – всі майнові права є речовими правами. З цієї точки зору, положення ст. 190 ЦК України, яка визнає майнові права неспоживною річчю, та зазначає, що майнові права визнаються речовими правами видаються вказаному автору теоретично обґрунтованими [75, с. 209].

Також слід зазначити що законодавець не закріплює поділу речей на тілесні і безтілесні оскільки згідно зі ст. 179 ЦК України річ має бути предметом лише матеріального світу. Таким чином приписи ЦК України чітко встановлюють, що речові права можуть виникати лише на річ. Подібна правова позиція відображена у постанові Верховного Суду України від 30.03.2016 р. у справі № 6-3129цс15, у якій зазначається, що майнові права на нерухомість – об'єкт будівництва (інвестування) не вважаються речовими правами на чуже майно, оскільки об'єктом цих прав не є чуже майно, а також не вважаються правом власності, оскільки об'єкт будівництва (інвестування) не існує на момент встановлення іпотеки, а тому не може існувати й право власності на нього [3].

На підставі аналізу поглядів науковців, положень чинного законодавства можна зробити висновок, що наведене твердження в ч. 2 ст. 190 ЦК України, яким майнові права визнаються речовими являється є не зовсім коректним, не в повному обсязі відображає правову природу різних майнових прав, внаслідок чого виникає неоднозначне тлумачення цивільного законодавства. З огляду на це, доцільно внести зміни до ч. 2 ст. 190 ЦК України шляхом виключення речення «Майнові права визнаються речовими правами». Також необхідно доповнити главу 13 ЦК України окремою статтею з визначенням речових прав, яку викласти у такій редакції:

«1. Речовим правом є право особи на річ, яке включає в себе право власності та інші речові права, які забезпечують задоволення інтересів управомоченої особи шляхом безпосереднього впливу річ.

2. Речове право особа здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, окрім випадків, передбачених законом».

Отже, річ, як об'єкт речових прав зумовлює їх головну ознаку – панування над об'єктом. Самостійність і самодостатність у пануванні над об'єктом виявляється відповідно у можливості здійснювати речові права на власний розсуд і безсторонньої допомоги. При визначенні речового права треба розрізняти речове право в об'єктивному і в суб'єктивному значенні. Речове право є абсолютним правом. Також встановлено, що будь-яке речове право є майновим правом, але не кожне майнове право є речовим.

2.3. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухомість

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державні реєстратори зобов'язані надавати до відома заявників інформацію про перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав.

У випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, речові права на який підлягають державній реєстрації [76, с. 129]

Державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі:

1) укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката;

2) свідоцтва про право власності на частку у спільному майні подружжя у разі смерті одного з подружжя, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;

3) свідоцтва про право на спадщину, виданого нотаріусом або консульською установою України, чи його дубліката;

4) виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів;

5) свідоцтва про право власності, виданого органом приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді, чи його дубліката;

6) свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 1 січня 2013 року органом місцевого самоврядування або місцевою державною адміністрацією, чи його дубліката;

7) рішення про закріплення нерухомого майна на праві оперативного управління чи господарського відання, прийнятого власником нерухомого майна чи особою, уповноваженою управляти таким майном;

8) державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право власності на землю, державного акта на право власності на земельну

ділянку або державного акта на право постійного користування землею, виданих до 1 січня 2013 року;

9) рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

10) ухвали суду про затвердження (визнання) мирової угоди;

11) заповіту, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;

12) рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;

13) рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної у державну власність або з приватної у державну чи комунальну власність;

13-1) договору, яким встановлюється довірча власність на нерухоме майно, та акта приймання-передачі нерухомого майна, яке є об'єктом довірчої власності;

14) інших документів, що відповідно до законодавства підтверджують набуття, зміну або припинення прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

1) прийняття/отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;

У разі якщо державна реєстрація прав проводиться не у результаті вчинення нотаріальних дій або не на підставі документів, виданих (оформлених) органами державної влади чи органами місцевого самоврядування, державний реєстратор обов'язково визначає обсяг цивільної дієздатності фізичних осіб і цивільної правоздатності та дієздатності юридичних осіб, перевіряє повноваження представника фізичної або юридичної особи щодо вчинення дій, направлених на набуття, зміну чи припинення речових прав, обтяжень таких прав [76, с. 130]

Обсяг цивільної правоздатності та дієздатності визначається, а повноваження представника перевіряються щодо особи, якій належить нерухоме майно на певному речовому праві, та щодо особи, яка набуває певних речових прав.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи – громадянина України здійснюється шляхом отримання відомостей про таку особу

з Державного реєстру актів цивільного стану громадян. Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи - іноземця або особи без громадянства здійснюється на підставі документа, що посвідчує його особу і є підставою для перебування в Україні.

Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи, зареєстрованої відповідно до законодавства України, здійснюється шляхом отримання з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань відомостей про таку особу, у тому числі про її установчі документи, та перевірки відповідності реєстраційної дії, яка вчиняється, обсягу її цивільної правоздатності та дієздатності. Перевірка цивільної правоздатності та дієздатності юридичної особи - нерезидента здійснюється на підставі документа, що підтверджує реєстрацію такої особи у країні її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського, судового реєстру тощо), та її установчих документів (їх копій), що легалізовані (консульська легалізація чи проставлення апостиля) в установленому законодавством порядку, якщо інше не встановлено чинними міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України [78, с. 225]

У разі подачі документів на державну реєстрацію уповноваженою на те особою встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, нотаріально посвідчена довіреність або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, уповноважену діяти від імені юридичної особи.

Дійсність довіреності, нотаріально посвідченої відповідно до законодавства України, перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей.

Державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва з одночасним набуттям права власності на земельну ділянку, на якій вони розташовані, подається одна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти незалежно від кількості документів, що посвідчують право власності на зазначене майно.

При цьому одна заява подається лише у разі, якщо право власності на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва та земельну ділянку, на якій вони розташовані, реєструється за тим набувачем або набувачами.

Одна заява про державну реєстрацію права власності може подаватися співвласниками у разі одночасного набуття права спільної сумісної або спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна.

У разі якщо на житловий будинок, будівлю, споруду або об'єкт незавершеного будівництва, або земельну ділянку, на якій вони розташовані, не відкрито розділ у Державному реєстрі прав, для проведення державної реєстрації права власності подаються дві заяви.

Заява про державну реєстрацію прав може бути відкликана до прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або про відмову в такій реєстрації [78, с. 226]

Під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно.

Вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України.

Подання документів за заявами у сфері державної реєстрації прав

Заява на проведення реєстраційних дій та оригінали документів, необхідних для проведення таких дій, подаються заявником у паперовій або електронній формі у випадках, передбачених законодавством.

У разі якщо оригінали документів, необхідних для проведення реєстраційних дій, відповідно до законодавства залишаються у справах державних органів, органів місцевого самоврядування, що їх видають, заявник подає копії документів, оформлені такими органами відповідно до законодавства.

Заява на проведення реєстраційних дій у паперовій формі подається за умови встановлення особи заявника. Встановлення особи громадянина України здійснюється за паспортом громадянина України або за іншим документом, що посвідчує особу, передбаченим Законом України "Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус".

Особа іноземця або особи без громадянства встановлюється за національним, дипломатичним чи службовим паспортом іноземця або іншим документом, що посвідчує особу іноземця або особи без громадянства.

Заява на проведення реєстраційних дій в електронній формі подається за умови підписання її заявником з використанням засобів електронної ідентифікації з високим рівнем довіри.

У разі подання заяви уповноваженою на те особою державним реєстратором встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є документ, що підтверджує повноваження законного представника особи, нотаріально посвідчена довіреність або відомості з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про особу, яка уповноважена діяти від імені юридичної особи [32, с. 59].

Дійсність довіреності, нотаріально посвідченої відповідно до законодавства України, перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей.

Про подання/отримання заяви на проведення реєстраційних дій державний реєстратор за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна, щодо якого подано заяву, а також відповідного користувача, обтяжувача.

Порядок подання заяв у сфері державної реєстрації прав та повідомлення власника об'єкта нерухомого майна, а також відповідного користувача, обтяжувача про подані заяви визначається Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Заява про проведення реєстраційних дій не приймається за відсутності документа, що підтверджує оплату послуг, та у разі внесення відповідної плати не в повному обсязі, а також якщо не встановлено особу заявника.

У разі подання заяви про проведення реєстраційних дій у паперовій формі така заява формується, реєструється у базі даних заяв із зазначенням дати і часу реєстрації та скріплюється власним підписом заявника, крім випадку, передбаченого статтею 31-2 Закону.

Реєстрація заяв про державну реєстрацію прав проводиться в порядку черговості їх надходження.

У разі подання заяви про проведення реєстраційних дій в електронній формі така заява за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав реєструється у базі даних із зазначенням дати і часу реєстрації, про що за допомогою програмних засобів ведення цього реєстру повідомляється заявник.

Вимоги до документів, що подаються для державної реєстрації прав

Документи, що подаються для державної реєстрації прав, повинні відповідати вимогам, встановленим цим Законом та іншими нормативно-правовими актами [32, с. 61].

Електронні документи, подані для проведення державної реєстрації прав, оформляються згідно з вимогами, встановленими цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

Не розглядаються документи з підчищеннями або дописками, закресленими словами та іншими не обумовленими в них виправленнями, заповнені олівцем, з пошкодженнями, що не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст, а також оформлені з порушенням вимог законодавства.

Відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом.

Відповідальність за відповідність електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, оригіналам таких документів у паперовій формі у разі подання заяви в електронній формі несе особа, яка виготовила електронні копії документів.

- 2) виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

З оригіналів документів чи відповідно оформлених копій документів у випадку, передбаченому законодавством, поданих для проведення реєстраційних дій, виготовляються електронні копії шляхом сканування, що долучаються до заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав, та до реєстраційної справи в електронній формі [32, с. 64]

- 3) встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;

У разі якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав на нерухоме майно державним реєстратором встановлено наявність зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження.

Наступна заява розглядається тільки після прийняття державним реєстратором рішення про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

Черговість розгляду заяв щодо одного об'єкта нерухомого майна застосовується як під час розгляду заяв про державну реєстрацію права власності та інших речових прав, так і під час розгляду заяв про державну реєстрацію обтяжень таких прав.

Датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

4) перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;

Зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав

Розгляд заяви про державну реєстрацію прав може бути зупинено державним реєстратором виключно у таких випадках:

1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;

2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Державний реєстратор у строк, встановлений для державної реєстрації прав, приймає рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та невідкладно повідомляє про це заявника.

Якщо заявник протягом 30 робочих днів з моменту отримання рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав виконав вимоги державного реєстратора, зазначені у відповідному рішенні, розгляд заяви відновлюється на підставі рішення державного реєстратора про відновлення розгляду заяви.

Перебіг строку державної реєстрації прав продовжується з моменту усунення обставин, що стали підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду, з урахуванням часу, що минув до його зупинення [37]

Рішення повинно містити вичерпний перелік підстав для зупинення розгляду заяви.

Державний реєстратор не має права вимагати від заявника надання інших документів, крім тих, відсутність яких стала підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви, якщо інше не випливає з документів, що надані додатково.

У разі невиконання заявником зазначених у рішенні вимог у строк, встановлений у частині третій цієї статті, державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Відмова в державній реєстрації прав

У державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо:

- 1) заявлене речове право, обтяження не підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону;
- 2) заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою;
- 3) подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Законом;
- 4) подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження;
- 5) наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;
- 6) наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно;
- 7) заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем;
- 8) після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 цього Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав;
- 9) документи подано до неналежного суб'єкта державної реєстрації прав, нотаріуса;

10) заяву про державну реєстрацію прав та їх обтяжень в електронній формі подано особою, яка згідно із законодавством не має повноважень подавати заяви в електронній формі;

11) заявником подано ті самі документи, на підставі яких заявлене речове право, обтяження вже зареєстровано у Державному реєстрі прав;

12) заявник звернувся із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, у тому числі за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці [37]

За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

Рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття.

Відмова в державній реєстрації прав з підстав, зазначених у частині першій цієї статті, не застосовується у разі:

1) наявності помилки в Державному земельному кадастрі, що виникла після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки, невідповідність меж земельної ділянки, зазначених у Державному реєстрі земель, її дійсним межам);

2) невідповідності площі земельної ділянки, зазначеної в Державному реєстрі земель, її дійсній площі у результаті зміни методів підрахунку (округлення);

3) невідповідності відомостей про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі відомостям, що містяться в документі, який посвідчує речове право на неї, якщо така невідповідність виникла внаслідок внесення змін або виправлення помилки у відомостях Державного земельного кадастру про земельну ділянку після оформлення документа, що є підставою для виникнення відповідного речового права на земельну ділянку. У такому разі пріоритет мають відомості Державного земельного кадастру;

4) зміни найменування акціонерного товариства у зв'язку із зміною типу акціонерного товариства або перетворенням акціонерного товариства в інше господарське товариство [37]

Відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої цієї статті, не застосовується у разі:

1) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;

2) державної реєстрації права власності на нерухоме майно з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав та перенесенням щодо такого права власності обтяження, державну реєстрацію якого проведено у спеціальному розділі Державного реєстру прав, чи в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав;

3) державної реєстрації права власності на нерухоме майно, що набувається у результаті його примусової реалізації відповідно до закону;

4) державної реєстрації інших обтяжень речових прав на нерухоме майно;

5) державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за наявності згоди іпотекодержателя або контролюючого органу на відчуження або передачу на іншому речовому праві такого майна - у разі якщо обтяженням є заборона відчуження нерухомого майна, що виникла на підставі договору, або податкова застава;

6) державної реєстрації права власності на нерухоме майно на підставі свідоцтва про право на спадщину;

7) державної реєстрації права власності на нерухоме майно іпотекодержателем – фінансовою установою в порядку, передбаченому статтями 33-38 Закону України "Про іпотеку". Наявність зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки обтяжень, інших речових прав, у тому числі іпотеки, на передане в іпотеку майно не є підставою для відмови у державній реєстрації права власності за іпотекодержателем.

Відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених законодавством, заборонена.

Зупинення державної реєстрації прав

Проведення реєстраційних дій зупиняється на підставі рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій щодо власного об'єкта нерухомого майна.

Про зупинення реєстраційних дій на підставі рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна.

У разі наявності зареєстрованих заяв на проведення реєстраційних дій державний реєстратор, який здійснює розгляд таких заяв, невідкладно повідомляє про зупинення реєстраційних дій відповідних заявників.

Рішення суду або заява власника об'єкта нерухомого майна про заборону вчинення реєстраційних дій реєструється у Державному реєстрі прав.

Державний реєстратор приймає рішення про відновлення реєстраційних дій на підставі рішення суду про скасування рішення суду, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, зареєстрованих у Державному реєстрі прав.

Державний реєстратор також приймає рішення про відновлення реєстраційних дій, якщо власником об'єкта нерухомого майна, яким подано заяву про заборону вчинення реєстраційних дій, у строк, що не перевищує десяти робочих днів, не подано рішення суду про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили [37]

Про відновлення реєстраційних дій (крім відновлення реєстраційних дій на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій) державний реєстратор невідкладно повідомляє власника об'єкта нерухомого майна.

У разі наявності зареєстрованих заяв на проведення реєстраційних дій після прийняття рішення про відновлення реєстраційних дій загальний строк розгляду відповідних заяв продовжується з урахуванням часу, що минув до його зупинення.

5) прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для зупинення розгляду заяви, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);

Записи до Державного реєстру прав вносяться на підставі прийнятого рішення про державну реєстрацію прав.

У разі зміни ідентифікаційних даних суб'єкта права, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, відомостей про об'єкт нерухомого майна, у тому числі зміни його технічних характеристик, виявлення технічної помилки в записах Державного реєстру прав чи документах, виданих за допомогою програмних засобів ведення цього реєстру (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), видачі дубліката документа, який посвідчує право власності на нерухоме майно, за заявою власника чи іншого правонабувача, обтяжувача, а також у випадку, передбаченому підпунктом "в" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, вносяться зміни до записів Державного реєстру прав. [5]

У разі якщо помилка в реєстрі впливає на права третіх осіб, зміни до Державного реєстру прав вносяться на підставі відповідного рішення суду.

У разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведenu державну реєстрацію прав, а також у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

У разі скасування судом документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав до 1 січня 2013 року, або скасування записів про державну реєстрацію прав, інформація про які відсутня в Державному реєстрі прав, запис про державну реєстрацію прав вноситься до Державного реєстру прав та скасовується.

У разі скасування на підставі рішення суду рішення про внесення змін до запису Державного реєстру прав, про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна відповідний запис скасовується.

У разі скасування на підставі рішення суду рішення про відмову в державній реєстрації прав, а також у випадку, передбаченому підпунктом "б" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування відповідного рішення та відновлюється розгляд документів за відповідною заявою у сфері державної реєстрації прав.

Внесення змін до записів Державного реєстру прав, зупинення реєстраційних дій, внесення запису про скасування державної реєстрації прав або скасування рішення державного реєстратора здійснюються у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав (крім випадків, коли такі дії здійснюються у порядку, передбаченому статтею 37 цього Закону).

б) відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

7) формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

8) видача/отримання документів за результатом розгляду заяви.

Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі.

Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника надається у паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора чи адміністратора центру надання адміністративних послуг (у разі отримання витягу шляхом звернення до центру надання адміністративних послуг). [72]

Форма та зміст витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав визначаються Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Державного реєстру прав.

Забороняється видавати заявнику документи за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав у строки, менші, ніж ті, з урахуванням яких ним сплачено адміністративний збір за державну реєстрацію прав відповідно до частин першої та другої статті 34 Закону.

Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав, отримані в електронній чи паперовій формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, мають однакову юридичну силу та використовуються відповідно до законодавства.

Строки проведення реєстраційних дій

Державна реєстрація права власності та інших речових прав (крім іпотеки) проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація обтяжень, іпотек речових прав проводиться у строк, що не перевищує двох робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії нотаріусом проводиться у строки, визначені статтею 31-2 Закону.

Внесення змін до записів Державного реєстру прав, надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі здійснюються у строк, що не перевищує одного робочого дня з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав [37]

Зупинення реєстраційних дій, внесення запису про скасування державної реєстрації прав, внесення запису про скасування рішення державного реєстратора здійснюються у строк, що не перевищує 2 години з часу реєстрації відповідної заяви/рішення суду в Державному реєстрі прав.

Строк, визначений у днях, обраховується з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

Строк, визначений у годинах, обраховується з часу реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав.

У разі наявності зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно строк державної реєстрації прав обраховується з дня (часу) прийняття рішення державним реєстратором про державну реєстрацію прав або про відмову в такій реєстрації щодо заяви, зареєстрованої в Державному реєстрі прав раніше.

Отже, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – це 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.

2.4. Оскарження рішень, дій та бездіяльності суб'єктів державної реєстрації

Слід наголосити, що з введенням 01 січня 2016 року в дію нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в Україні з'явилася додаткова можливість оскаржити рішення, дії чи бездіяльність державних реєстраторів при реєстрації нерухомого майна – шляхом подання скарги до органів Міністерства юстиції України [5].

Попередня редакція згаданого закону передбачала можливість оскарження таких рішень лише до суду. Однак судовий захист прав власників майна проти незаконних дій державних реєстраторів не завжди був ефективний. Так, головною проблемою було те, що прийняття рішення про державну реєстрацію нерухомого майна відповідно до законодавства України є дискреційним, тобто виключним повноваженням державного реєстратора. У зв'язку з цим суди дуже часто відмовляли у задоволенні вимог позивачів про зобов'язання державного реєстратора здійснити державну реєстрацію. Натомість суди приймали інше рішення, яким зобов'язували держреєстраторів повторно розглянути заяву позивача. Однак, на

практиці дуже часто недобросовісні державні реєстратори повторно відмовляли заявникам і судовий розгляд розпочинався спочатку, все це призводило до зростання корупційної складової в діяльності державних виконавців [5].

Більше того, судовий позов міг розглядатися від 6 місяців до кількох років. Завдяки прийняттю розробленого Мін'юстом пакету законів для забезпечення реформи реєстраційної системи, українцям було запропоновано альтернативний судовому вид адміністративного оскарження до Мін'юсту [27, с. 12].

Принципова різниця між комісією та судами полягає у тому, що комісія розглядає скарги на дії держреєстраторів. Ці скарги розглядаються колегіально – це мінімум 6 членів комісії - і приймається рішення впродовж 30 днів з моменту надходження скарги. Більше того, у разі неправильних дій реєстратора миттєво скасовуються його дії [26].

Порядок адміністративного оскарження рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів, регулюється розділом VII Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року №1128 [5].

Якщо дуже коротко, то порядок оскарження рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів виглядає наступним чином: скаржник подає письмову скаргу до Міністерства юстиції України або його територіального органу в залежності від предмета оскарження; Міністерство юстиції України або його територіальний орган розглядає скаргу у строк до 45 днів; за результатами розгляду комісія приймає рішення про задоволення скарги або відмову у її задоволенні; прийняті органом, який розглядав скаргу, рішення, пов'язані із внесенням відомостей до державного реєстру речових прав виконуються не пізніше наступного дня після прийняття такого рішення [5].

Законодавством передбачено, що Міністерство юстиції України розглядає скарги: на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав (крім випадків, коли таке право набуто на підставі рішення суду, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір); на рішення, дії або бездіяльність

територіальних органів Міністерства юстиції України. В свою чергу, територіальні органи Міністерства юстиції України розглядають скарги: на рішення (крім рішення про державну реєстрацію прав), дії або бездіяльність державного реєстратора; на дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав [27, с. 13].

Скарга на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав або територіального органу Міністерства юстиції України подається особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі та має містити: повне найменування (ім'я) скаржника, його місце проживання чи перебування (для фізичних осіб) або місцезнаходження (для юридичних осіб), а також найменування (ім'я) представника скаржника, якщо скарга подається представником; реквізити рішення державного реєстратора, яке оскаржується; зміст оскаржуваного рішення, дій чи бездіяльності та норми законодавства, які порушено, на думку скаржника; викладення обставин, якими скаржник обґрунтовує свої вимоги; відомості про наявність чи відсутність судового спору з порушеного у скарзі питання, що може мати наслідком скасування оскаржуваного рішення державного реєстратора та/або внесення відомостей до Державного реєстру прав; підпис скаржника або його представника із зазначенням дати складання скарги.

До скарги додаються засвідчені в установленому порядку копії документів, що підтверджують факт порушення прав скаржника у результаті прийняття рішення державним реєстратором (за наявності), а також якщо скарга подається представником скаржника - довіреність чи інший документ, що підтверджує повноваження такого представника, або копія такого документа, засвідчена в установленому порядку.

За результатами розгляду скарги приймається рішення Комісії, яке оформляється висновком. Висновок комісії повинен містити такі відомості: дата, час та місце його складення; перелік осіб, присутніх на засіданні комісії; реквізити та суть скарги, розгляд якої здійснюється комісією; відомості про наявність чи відсутність обставин, що обґрунтовують вимоги і заперечення скаржника, зазначені у скарзі, та інших обставин, які мають значення для об'єктивного

розгляду скарги; окрема думка члена комісії у разі її наявності та оформлення у письмовому вигляді; узагальнюючий висновок щодо відповідності/невідповідності законодавству у сфері державної реєстрації рішення, дії або бездіяльності суб'єкта оскарження, щодо задоволення кожної з вимог скажника або відмови в їх задоволенні з відповідним обґрунтуванням та посиланням на норми законодавства; відомості про необхідність складання протоколів про адміністративні правопорушення, відповідальність за вчинення яких передбачена частинами першою-четвертою статті 166-11 та статтею 166-23 Кодексу України про адміністративні правопорушення; відомості про рішення/реєстраційні дії, що підлягають скасуванню, а також про дії, що підлягають вчиненню у зв'язку зі скасуванням рішення/реєстраційної дії або у зв'язку з визнанням оскаржуваних дій або бездіяльності протиправними, та про суб'єкта, що буде вчиняти такі дії. Тобто, логічним є висновок, що питання оскарження дії або бездіяльності державного реєстратора є врегульованим на законодавчому рівні.

Таким чином, Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації є квазісудовим органом, основним завданням якого є захист прав, свобод та законних інтересів громадян від незаконних дій державних реєстраторів, та в результаті свого колегіального рішення може встановити, що з метою захисту порушених прав та припинення чи попередження правопорушення, на державного реєстратора має бути застосована спеціальна адміністративна відповідальність, в порядку, передбаченому законодавством.

З січня 2016 року в Україні функціонує спеціальний інститут Міністерства юстиції, покликаний відмінити незаконні реєстраційні дії. Комісія довела свою ефективність за перші місяці роботи. В перший рік врятовано незаконно захопленого майна на суму понад 125 мільярдів гривень. Саме через механізм відміни неправомірних рішень держреєстратора закордонні інвестори та пересічні українці змогли відстояти своє майно [27, с. 13].

Уточнимо, що Комісія є постійно діючим колегіальним консультативно-дорадчим органом при Міністерстві юстиції України, що в межах повноважень, визначених Законами України «Про державну реєстрацію речових прав на

нерухоме майно та їх обтяжень», Порядком розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1128, забезпечує розгляд скарг у сфері державної реєстрації [27].

Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації за перші 10 місяців роботи відмінила незаконні реєстраційні дії щодо десятків потужних компаній, серед яких: Новус Україна, UniCredit Bank, Бунге Україна, UNIQA Real Estate, Ромпетрол Україна, "ПІВДЕНТЕПЛОЕНЕРГОМОНТАЖ".

На одному засіданні Комісією розглядається в рази більше справ аніж це здійснюється в судовому порядку, а саме близько п'ятнадцяти, що в свою чергу має свої переваги.

На мою думку, як бачимо, з'явилась достойна альтернатива судовому захисту, яка має на меті якнайшвидше відновити порушені права особи під час реалізації державним реєстратором своєї поведінки, яка не відповідає розпорядженням юридичних норм.

Законодавцем було встановлено нову систему суб'єктів державної реєстрації, яку становлять: Міністерство юстиції України та його територіальні органи; суб'єкти державної реєстрації прав: виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, міські, районні, районні у містах Києві державні адміністрації; державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі – державні реєстратори).

До речових прав на нерухомість, які підлягають державній реєстрації належать: право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання; речові права, похідні від права власності: 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 (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як

три роки; іпотека; право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань); інші речові права відповідно до закону.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це 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.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

На підставі проведеного дослідження правового інституту державної реєстрації речових прав на нерухомість в українському законодавстві та шляхів подальшого розвитку даного правового інституту варто відокремити такі **ВИСНОВКИ:**

1. Еволюція системи реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні базується на здійсненні відповідних повноважень органами місцевої влади, причому поступово основним об'єктом реєстрації стає будівля, споруда, приміщення, правовий режим яких юридично відокремлюється від відповідних земельних ділянок унаслідок виникнення та розвитку нових видів нерухомого майна (відокремлених приміщень, споруд, квартир).

2. З огляду на історичні передумови розвитку системи реєстрації нерухомого майна та прав на нього, побудова національної системи реєстрації права на об'єкти нерухомого майна базується на їх юридичній самостійності. Наступними кроками у розвитку інституту державної реєстрації речових прав на

нерухоме майно мають стати створення Єдиного адресного реєстру, як частини Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який створить першу єдину автоматизовану базу даних щодо існуючих об'єктів нерухомого майна, відмінних від земельної ділянки, їх характеристик та місця знаходження (адреси), необхідність створення якого обумовлюється заявницьким принципом державної реєстрації речових прав на нерухоме та виключними повноваженнями органів місцевого самоврядування на присвоєння адрес об'єктам нерухомого майна, без їх подальшої реєстрації в електронній формі.

3. Також виникає необхідність у подальшому переході до надання послуг у сфері державної реєстрації у електронній формі, зокрема, із застосуванням мережі Інтернет, перші кроки до цього реалізовано прийняттям Указу Президента України № 558/2019 «Про деякі заходи щодо поліпшення доступу фізичних та юридичних осіб до електронних послуг».

4. Постановою Кабінету Міністрів України від 19 червня 2019 року № 746 Уряд прийняв рішення щодо зменшення граничної чисельності працівників районних державних адміністрацій на 50 відсотків, яке зумовлено змінами обсягу повноважень, пов'язаними з утворенням об'єднаних територіальних громад, що може призвести до порушення принципу доступності та зручності надання адміністративних послуг з державної реєстрації прав для суб'єктів звернень, встановленого Законом України «Про адміністративні послуги», а також принципу обов'язковості державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав.

5. Твердження частини другої статті 190 ЦК України, яким майнові права визнаються речовими являється є не зовсім коректним, не в повному обсязі відображає правову природу різних майнових прав, внаслідок чого виникає неоднозначне тлумачення цивільного законодавства.

6. Державний реєстратор наділений усім обсягом повноважень спрямованих на виконання покладеного на нього завдання, а саме проведення державної реєстрації прав – офіційного 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, та виконання усіх похідних від неї дій. Однак, забезпеченість таких повноважень може викликати сумнів оскільки, право державного реєстратора запитувати відомості необхідні для проведення державної реєстрації прав не забезпечено деліктною нормою та не має обмеження строку надання відповіді на такий запит.

7. Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації є квазісудовим органом, основним завданням якого є захист прав, свобод та законних інтересів громадян від незаконних дій державних реєстраторів, та в результаті свого колегіального рішення може встановити, що з метою захисту порушених прав та припинення чи попередження правопорушення, на державного реєстратора має бути застосована спеціальна адміністративна відповідальність, в порядку, передбаченому законодавством.

На одному засіданні Комісією розглядається в рази більше справ ніж це здійснюється в судовому порядку, а саме близько п'ятнадцяти.

Проаналізувавши теоретико-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухомість, варто зазначити про відповідні пропозиції до законодавства, серед яких такі:

1. Розширити систему суб'єктів державної реєстрації шляхом включення до неї органу центральної виконавчої влади, утвореного Міністерством юстиції України, на якого буде покладено завдання забезпечення проведення державної реєстрації прав у межах відповідних адміністративно-територіальних одиниць, на території яких, відповідний орган місцевого самоврядування не прийняв рішення про набуття повноважень у сфері державної реєстрації прав або не встановив трудові відносини з щонайменш двома державними реєстраторами прав на протязі останнього року, що передувє утворенню відповідного центрального органу виконавчої влади. Зазначені заходи можуть бути реалізовані шляхом прийняття відповідного закону, яким буде внесено зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також встановлено видатки у Законі України «Про державний бюджет на 2020 рік».

2. Доповнити частину першу статті 212³ Кодексу України про адміністративні правопорушення абзацом шостим, в якому встановити адміністративну відповідальність за ненадання та/або несвоєчасне надання інформації на запит державного реєстратора.

3. Внести зміни до ч. 2 ст. 190 ЦК України шляхом виключення речення «Майнові права визнаються речовими правами». Також необхідно доповнити главу 13 ЦК України окремою статтею з визначенням речових прав, яку викласти у такій редакції:

«1. Речовим правом є право особи на річ, яке включає в себе право власності та інші речові права, які забезпечують задоволення інтересів управомоченої особи шляхом безпосереднього впливу річ.

2. Речове право особа здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, окрім випадків, передбачених законом».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28.06.1996. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.

2. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 № 8073-X. Відомості Верховної Ради УРСР. 1984. № 51. Ст. 1122.

3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV /Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 04.05.2019).

4. Про адміністративні послуги : Закон України від 06.09.2012 № 5203-VI. Відомості Верховної Ради. 2013. № 32. Ст. 409.

5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. Офіційний вісник України. 2004. № 30.

6. Про доступ до публічної інформації : Закон України від 13.01.2011 № 2939-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 32. Ст. 314.

7. Про запобігання корупції : Закон України від 14.10.2014 № 1700-VII. Відомості Верховної Ради. 2014. № 49. Ст. 2056.

8. Про засади запобігання і протидії корупції : Закон України від 07.04.2011 № 3206-VI: втратив чинність від 01.09.2016. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 40. Ст. 404.

9. Про інформацію : Закон України від 02.10.1992 № 2657-XII. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 48. Ст. 650.

10. Про Кабінет Міністрів України : Закон України від 27.02.2014 № 794-VII. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2014. № 13. Ст. 222.

11. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1997. № 24. Ст.170.

12. Про місцеві державні адміністрації : Закон України від 09.04.1999 № 586-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1999. № 20-21. Ст.190.

13. Про нотаріат : Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII. Відомості Верховної Ради України. 1993. № 39. Ст.383.

14. Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів : Закон України від 02.06.2016 № 1403-VIII. Відомості Верховної Ради України. 2016. № 29.

15. Про центральні органи виконавчої влади : Закон України від 17.03.2011 № 3166-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 38. Ст. 385

16. Про затвердження Положення Про Міністерство юстиції України : постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2014 № 228. Офіційний вісник України. 2014. № 54. Ст. 1455.

17. Про затвердження Порядку акредитації суб'єктів державної реєстрації та моніторингу відповідності таких [...] : постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1130. Урядовий кур'єр. 2015. № 246.

18. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703.

19. Про затвердження Типового положення про територіальні органи міністерства та іншого центрального органу виконавчої влади : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 563. Урядовий кур'єр. 2011. № 112.

20. Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 01 квітня 2014 року № 333-р.

21. Про врегулювання відносин, пов'язаних зі статусом державного реєстратора : наказ Міністерства юстиції України 29 грудня 2015 року № 2790/5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. Офіційний вісник України. 2016. № 2. Ст.108.

22. Про діяльність Комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації та Комісії з питань [...] : наказ Міністерства юстиції України від 12.01.2016 № 37/5. Офіційний вісник України. 2016. № 3. Ст. 222.

23. Про затвердження положень про територіальні органи Міністерства юстиції України : наказ Міністерства юстиції України від 23.06.2011 № 1707/5. Офіційний вісник України. 2011. № 49. Ст. 1984.

24. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно: Наказ Міністерства юстиції України 28 січня 2003 року № 7/5.

25. Правила державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних і фізичних осіб, затверджені наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 13 грудня 1995 року № 56, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 19 січня 1996 року за № 31/10562. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0031-96/ed19951213> (дата звернення: 04.05.2019).

26. Постанова Верховного Суду України від 30 березня 2016 р. по справі № 6-3129цс15. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/56973846>.

27. Бахуринська М.М. Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки. Бюлетень Міністерства юстиції України. 2013. № 7. С. 5–13.

28. Бородін А. В. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно. Наше право, 2014. № 1. С. 143-147.

29. Ведерніков Ю. А., Папірна А. В. Теорія держави і права: навч. посібник. К. : Знання, 2008. 333 с.

30. Відносні права. ЛІГАЗАКОН: веб-портал. 2007. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/TS000136.html (дата звернення: 04.05.2019).

31. Волинка К. Г. Теорія держави і права: навч. посіб., К. : МАУП, 2003. 240 с.

32. Гурковський М. П. Реєстраційна діяльність публічної адміністрації: організаційно-правовий аспект: монографія. Львів: ЛьвДУВС, 2012. 204 с.

33. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Департамент державної реєстрації. 2016. URL: http://ddr.minjust.gov.ua/uk/39a73739b49b53999facdebe6769db560/derzhavnyy_reestr_rechovyh_prav_na_neruhome_mayno/ (дата звернення: 04.05.2019).

34. Журавльов Д. В. Становлення нотаріату в Україні, перспективи та шляхи розвитку. Бюлетень Міністерства юстиції України. 2011. № 10. С. 12-15.

35. Зайчук О. В., Оніщенко Н. М. Теорія держави і права. Академічний курс: підручник. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 688 с.

36. Ільєва Н. В. Щодо визначення правового статусу нотаріату в Україні. Форум права. 2010. № 3. С. 152-156.

37. Канцурак А. Новий порядок оскарження рішень державного реєстратора при реєстрації нерухомого майна. Судебно-юридическая газета. 2016. URL: <http://sud.ua/blog/2016/10/21/90109-novij-poryadok-oskarzhennya-rshen-derzhavnogo-restratora-pri-restrats-neryhomogo-majna/print?BPCTRY=1> (дата звернення: 04.05.2019).

38. Кириченко В. М., Куракін О. М. Теорія держави і права: модульний курс.: навч. посібник. Київ: Центр навчальної літератури, 2010. 264 с.
39. Ковальський В. С. Правотворчість: теоретичні та логічні засад. Київ: Юрінком Інтер. 2005. 183 с.
40. Колодій А. М. Права, свободи і обов'язки громадян в Україні: підручник. Київ: Правова єдність, 2008. 129 с.
41. Колодій А. М., Копейчиков В. В. Загальна теорія держави і права: навч. посібник. Національний педагогічний ун-т ім. М. П. Драгоманова. К.: Юрінком Інтер, 1998. 317 с.
42. Колодій А. М., Копейчиков В. В. Правознавство: навч. посіб. Національний педагогічний ун-т ім. М. П. Драгоманова. 3.вид., перероб.та доп. Київ: Юрінком Інтер, 2000. 638 с.
43. Комісія з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації – інститут №1 у боротьбі з рейдерством в Україні МЮУ: офіційний веб-сайт. 2016. URL: <https://minjust.gov.ua/ua/news/48427> (дата звернення: 04.05.2019).
44. Корельський В. М., Перевалова В. Д. Теория государства и права: учебник для вузов Москва: НОРМА-ИНФА, 2002. 549 с.
45. Кулешов О. О. Питання організації та діяльності виконавчих органів місцевих рад в системі державного управління. Вісник Академії адвокатури України. 2011. № 1. С. 18-23.
46. Кулинич П. Ф. Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади. Юридичний журнал. 2005. № 11 (41). С. 35–43.
47. Манько Д. Г. Легалізація як правова процедура: автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.07. Міжнар. гуманіт. ун-т. Одеса, 2010. 21 с.
48. Манько Д. Г. Юридична природа легалізації. Актуальні проблеми держави і права: зб. наук. пр. Одеса : Юрид. л-ра, 2001. Вип. 11. С. 57.
49. Мерник А. Правові аспекти діяльності державних реєстраторів відділу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в контексті проведення

адміністративної реформи в Україні. Вісник Національної академії правових наук України. 2015. № 3. С. 88-96.

50. Мірошніченко О. А. Право власності в розумінні Європейського суду з прав людини (загальна характеристика. Форум права. 2013. № 2. С. 371–374.

51. Муравйов В. І. Право Європейського Союзу: підручник. Будапешт : COLPI/OSI, 1998. 423 с.

52. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право. 2012. Т. 3. Вип. 19. С. 201-203.

53. Нечипорук С. В. Повноваження нотаріуса як державного реєстратора. Часопис Київського університету права. 2014. № 3. С. 157-160.

54. Нікітін В. В. Административно-правовые аспекты легализации публичных регистраторов в Украине. Научно-методический журнал «Право и Политика». 2016. № 2. С. 34-39.

55. Нікітін В. В. Адміністративна відповідальність публічних реєстраторів у сфері державної реєстрації в Україні. Науковий вісник публічного та приватного права. 2016. № 2. С. 82-87.

56. Нікітін В. В. Види та завдання публічних реєстраторів в Україні, як суб'єктів публічної адміністрації. Науковий вісник публічного та приватного права. 2016. №4. С. 61-66.

57. Нікітін В. В. Поняття державної реєстрації як різновиду юридично значущих дій публічних реєстраторів. Правова держава: напрямки та тенденції її розбудови в Україні : [матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, Україна, 13-14 травня 2016 р.)]. Одеса: ГО «Причорноморська фундація права», 2016. С. 81-82.

58. Нікітін В. В. Проблеми класифікації суб'єктів державної реєстрації: аналіз нормативно-правових актів. Юридичні наукові дискусії як фактор сталого розвитку правової доктрини та законодавства : [міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, 8-9 квітня 2016 р.]. Київ: Центр правових наукових досліджень, 2016. С. 97-98.

59. Нікітін В. В. Теоретичні аспекти визначення дефініції адміністративно-правового статусу публічних реєстраторів. Правове регулювання суспільних відносин: актуальні проблеми та вимоги сьогодення : [матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Запоріжжя, 22-23 липня 2016 року]. Запоріжжя: Запорізька міська громадська організація «Істина», 2016. С. 104-106.

60. Нікітін В. В. Юридичні елементи адміністративно-правового статусу публічних реєстраторів. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Юридичні науки». 2015. Випуск 3-2. Том 4. С. 79-85.

61. Нотаріус – спеціальний суб'єкт Державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Роз'яснення Мін'юсту України від 22.01.2014. ВРУ: офіційний веб-портал. 2016. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0003323-14> (дата звернення: 04.05.2019)

62. Овчарук С.С. Організаційно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук. 2008. С. 7, 19-20.

63. Петков С. В., Бортняк Н. П. Науково-практичний коментар Кодексу України про адміністративні правопорушення: станом на 2 квіт. 2012 р. К. : Центр учбової літератури, 2012. 1246 с.

64. Резолюція Ради Європи 1165 (1998) Право на приватність. Центр демократії та верховенства права: офіційний веб-сайт. 2016. URL: <http://cedem.org.ua/library/rezolyutsiya-1165-1998-pravo-na-pryvatnist/> (дата звернення: 04.05.2019)

65. Розгон О. Тлумачення права власності з позиції конвенції про захист прав людини та основоположних свобод. Підприємництво, господарство і право. 2016, № 10, С. 168–171.

66. Романюк Я. М. Державна реєстрація правочинів: її суть та правове значення. Вісник Верховного Суду України. 2010. № 5. С. 40-46.

67. Слободянюк С.О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: монографія. Юрінком Інтер. 2013. С. 22.

68. Солонар А. В. Державний реєстратор: поняття, основні ознаки. Форум права. 2012. № 1. С. 888-893.

69. Солонар А. В. Особливості адміністративно-правового статусу державного реєстратора.

70. Таран В. В. Виконавчі органи місцевих рад та їх місце в системі державного управління. Державне будівництво. 2010. №1. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu_2010_1_39 (дата звернення: 04.05.2019)

71. Харченко Г. Г. Речові права у законодавстві, доктрині та судовій практиці України : автореф. дис. канд. юрид. наук. 2018. 32 с..

72. Христинченко Н. П. Застосування адміністративної відповідальності до посадових. Форум права. 2011. № 2. С. 933-938.

73. Христьян М.О. Становлення інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. Правове забезпечення підприємницької діяльності: зб. наук. ст. студ. / відп. ред. О. О. Бакалінська, В. Д. Примака, Ю. В. Тищенко. Київ: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2019. Ч. 2. С. 148-156.

74. Чижмарь К. І. Правовий статус нотаріуса у процесі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень за законодавством України. Бюлетень Міністерства юстиції України. 2012. № 9. С. 7-15.

75. Шимон С. І. Сутність майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин: спроба теоретичного осмислення. Держава і право : Юридичні і політичні науки. 2013. Вип. 59. С. 208–213.

76. Юнін О. С. Порівняльний аналіз підходів до боротьби з корупцією за кордоном та в Україні. Південноукраїнський правничий часопис. 2013. № 2. С. 129-131.

77. Юрій М. Ф. Соціологія культури: навчальний посібник. К.: Кондор, 2006, 301 с.

78. Яворська О. Майнові права як об'єкти цивільного обороту. Вісник Львівського університету імені Івана Франка. Серія юрид. 2011. Вип. 53. С. 225–231

79. Ministerstwo Sprawiedliwości: official website. 2016. URL: <http://bip.ms.gov.pl/pl/rejstry-i-ewidencje/> (дата звернення: 04.05.2019)

