



ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЕГИСТРАЦИИ ВЕЩНЫХ ПРАВ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ

Мирослава ДЯКОВИЧ,

доктор юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса
Львовского национального университета имени Ивана Франко

SUMMARY

Article represents scientific research of peculiarities of real estate state registration in Ukraine through subjects, empowered by law to act as state registrars. Author also touches upon question concerning the moment of accrual of rights on real estate. It is substantiated that institute of notariat can fulfil the role of guarantor of physical and juridical persons rights realisation in the field of real rights and its encumbrances, and also is a form of rights and its encumbrance protection and defence.

Key words: real estate, real rights, state registration, notary.

* * *

Статья представляет научное исследование особенностей государственной регистрации недвижимости в Украине в контексте компетенции субъектов, уполномоченных законом исполнять обязанности государственных регистраторов. Автор также затрагивает вопрос определения момента возникновения права на недвижимое имущество. Обоснована роль института нотариата как гаранта реализации прав и интересов граждан и юридических лиц в сфере вещных прав и их обременений, а также как форма охраны и защиты прав и их обременений.

Ключевые слова: недвижимое имущество, вещные права, государственная регистрация, нотариус.

Проблемы государственной регистрации сделок и вещных прав на недвижимое имущество являются одним из приоритетных вопросов исследования учеными разных стран с противоположными правовыми системами. Необходимо отметить, что каждая правовая национальная система имеет свои особенности. Попытки внедрить лучшие идеи и положения даже самой успешной действующей системы регистрации в свой национальный правопорядок должны быть очень осторожными и обязательно учитывая исторические особенности развития системы государственной регистрации в каждой стране.

11 февраля 2010 года Президентом Украины была подписана новая редакция Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» от 01.07.2004 г. [1]. Для исполнения вышеуказанного Закона, Постановлением Кабинета Министров Украины от 22.06.2011 г. под №703 был утвержден «Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество

и их обременений» [2]. Постановлением Кабинета Министров Украины от 17.10.2013 г. №868 этот Порядок утвержден в новой редакции [3].

Особенности государственной регистрации недвижимости в Украине предлагаем рассмотреть в контексте компетенции субъектов, уполномоченных законом исполнять обязанности государственных регистраторов. Это в первую очередь относится к нотариусам, которые наделены дополнительными функциями государственного регистратора.

Гражданский кодекс Украины [4] (далее – ГК Украины) был принят в 2003 году как нормативный акт частного права и поскольку регистрация воспринимается учеными как публичный институт, то в ГК Украины законодатель только упоминает ее. Поскольку все-таки регистрация тесно связана со многими юридическими фактами, которые играют первостепенную роль в гражданских правоотношениях, то интерес относительно нее достаточно велик среди ученых.

Как отмечает И.В. Спасибо-Фатева, следует констатировать

многовекторность регистрации, ее различное предназначение и правовые последствия [5, с.147]. Украинское законодательство предусматривает различные виды регистрации, в частности: субъектов, объектов, юридических фактов, сделок и прав. Сегодня большой интерес как у теоретиков, так и у практиков вызывает регистрация вещных прав и их обременений. В первую очередь этот интерес вызван развитием рынка недвижимости и стремительным ростом отношений в сфере заключения сделок, перехода права собственности, возникновения у лица субъективных прав.

По законодательству Украины нотариус выступает в этом звене как орган охраны и защиты прав и законных интересов субъектов этих правоотношений. Впервые в статье 18 ГК Украины закреплены полномочия нотариуса относительно защиты им гражданских прав. Кроме этого, законодатель, закрепив положение об обязательном нотариальном удостоверении договоров купли-продажи земельного участка, единственного имущественного



комплекса предприятия, жилого дома (квартиры) или другого недвижимого имущества (ст. 657 ГК Украины), еще раз подтвердил, что государственная регистрация в сочетании с нотариальным удостоверением сделок с недвижимостью выступают правовыми гарантиями защиты прав и интересов граждан, юридических лиц, которые являются участниками сделок с объектами недвижимого имущества, обеспечивают законность оборота недвижимости и способствуют снижению количества споров относительно действительности сделок, связанных с недвижимостью.

В этом направлении Украина смогла предоставить обществу новые подходы в отношении регистрации вещных прав и сформировать регистрационные органы таким образом, что передав частично функции по регистрации вещных прав и их обременений нотариусам, повысила уровень доверия общества как к государству, так и к нотариусам, уменьшила бюрократические процедуры относительно регистрации вещных прав и их обременений, ликвидировала временный пробел в удостоверении сделки и регистрации вещного права, чем укрепила возможность получения права собственности новым правообладателем без каких-либо рисков для него. Процесс передачи прав регистратора нотариусам – это процесс не одного дня, а наоборот процесс, который происходил сопровождался общественным обсуждением как со стороны законодателей, ученых, граждан, представителей государства, так и самих нотариусов.

Практика свидетельствует, что кроме высокого доверия со стороны государства, нотариусам доверяет и общество, поскольку законом закреплена специальная ответственность нотариуса всем

своим имуществом (в частности, нотариуса, который занимается частной практикой). Возложение законодателем прав и обязанностей государственного регистратора на нотариуса позволяет совместить момент заключения договора его нотариальным удостоверением и возникновением права собственности.

Новая редакция статьи 334 ГК Украины связывает момент возникновения права собственности с государственной регистрацией уже не сделок, а права на недвижимое имущество. На преимущества государственной регистрации указывает И.В. Спасибо-Фатеева: а) сведения государственного реестра будут соответствовать правам действительных собственников недвижимости; б) норма о моменте возникновения права собственности становится императивной, что не позволяет изменить его в договоре; в) есть все предпосылки для создания единого органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и предоставления нотариусам доступа к государственному реестру для внесения в него сведений об удостоверенной сделке: г) с учетом предыдущего пункта будут возможны сделки со сложными вещами, такими как усадьба [5, с.151].

По определению, которое содержится в статье 2 Закона «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений», государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество – это официальное признание и подтверждение государством фактов возникновения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, обременений этих прав, путем внесения соответствующей записи в Единый реестр вещных прав на недвижимое имущество.

Мы считаем, что права на недвижимое имущество, возникают не с момента их государственной регистрации, а с момента нотариального удостоверения договора. Думается, что законодателю следовало бы в определении регистрации права использовать терминологию, которая используется в Гражданском кодексе Украины, в частности, возникновение, изменение и прекращение прав.

В основе прав на недвижимое имущество, исходя из положений Закона, лежат различные факты возникновения, перехода, прекращения. Невозможно согласиться с И.В. Спасибо-Фатеевой [5, с.151], что в этом определении заложены противоречивые положения и законодатель стремился избежать восприятия их как различных фактов. Мы считаем, что вещные права могут возникнуть впервые у собственника, который, например, построил дом и государственная регистрация будет подтверждением возникновения права собственности на этот дом. Возникновение права собственности на основании договора купли-продажи будет считаться признанием права за новым собственником в результате признания государством факта перехода права к нему или изменения права согласно Гражданскому кодексу.

Нотариус определен как специальный субъект, на которого возлагаются функции государственного регистратора прав на недвижимое имущество. Новый Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество расширяет полномочия нотариуса как специального субъекта регистрации. Кроме того, что нотариус проводит государственную регистрацию прав, которые приобретаются в процессе удостоверения им нотариального действия, нотариус имеет право проводить государ-



ственную регистрацию права собственности на имущество, на которое в процессе нотариального действия с таким имуществом право собственности не было зарегистрировано.

Нотариус не позднее следующего рабочего дня с момента принятия решения о государственной регистрации прав выдает лично заявителю или отправляет почтой извлечение с Государственного реестра прав. Таким образом полномочия государственного регистратора и нотариуса уравниваются. Изменения коснулись отправки копий документов, предоставленных нотариусу заявителем для проведения государственной регистрации вещных прав, вследствие чего срок для этого продлен до 5-ти рабочих дней с момента принятия решения о государственной регистрации вещных прав. И это логично, поскольку нотариус в день принятия решения о государственной регистрации вещного права регистрирует его в государственном реестре, а на протяжении пяти рабочих дней отправляет копии документов в орган регистрации для формирования регистрационного дела и его пожизненного сбережения в архиве по месту нахождения недвижимого имущества.

Если обратиться к законодательству, например, Германии, то между заключением вещного договора и внесением записи в государственный реестр возникает право ожидания [6, с. 232-253]. Как подчеркивает М.Б. Жужжалов [5, с.62], в романских правовых системах заявление подается любой стороной сделки независимо от другой. Объясняется это тем, что реестр прав и сделок выполняет принципиально иную функцию: вместо регистрации прав имеет место обеспечения публичности (гласности) сделок, что является не элементом фактического состава, с которым

связывают возникновение вещного права, а средством создания преимуществ перед другими покупателями.

Таким образом, нотариус исполнением публичных функций, которые передает ему государство, в частности и государственного регистратора подтверждает, что институт нотариата в современных условиях может выступать гарантом реализации прав и интересов граждан и юридических лиц в сфере вещных прав и их обременений, а также успешной формой охраны и защиты прав и их обременений. Возможности нотариата регистрировать вещные права при удостоверении им договора с недвижимостью есть подтверждением того, что нотариус реализует способ защиты прав, а именно признание права, что является мерой превентивного характера и гарантией от возможных нарушений вещного права третьими лицами.

Литература:

1. Закон Украины от 01.07.2004 г. № 1952-IV «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»// Ведомости Верховной Рады Украины . 2004. № 51. Ст. 553
2. Постановление Кабинета Министров Украины от 22.06.2011 г. №703 «О Порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений и Порядке предоставления информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество»//Официальный вестник Украины. 2011. № 51. Ст. 80
3. Постановление Кабинета Министров Украины от 17.10.2013 г. №868 «О Порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений и Порядке предоставления информации из Государственного реестра вещных прав на недвижимое иму-

щество»// Официальный вестник Украины. 2013. № 96. Ст. 61

4. Гражданский кодекс Украины от 16.01.2003 № 435-IV// Официальный вестник Украины. 2003. № 11. Ст. 7

5. Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: Сборник статей /Рук. авт. кол. и отв. ред д.ю.н. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2013. 336 с.

6. Емелькина И.А. Право ожидания и право приобретения чужой недвижимой вещи как вещные права // Вещные права: постановка проблемы и ее решение: Сборник статей / Отв. ред, М.А. Рожкова. М., 2011. С. 232-253.