

2. Zaychuk, O.V. and Onishchenko, N.M. "Theory of state and law", available at : http://www.ebk.net.ua/Book/law/zaychuk_tdp/zmist.htm
3. Skakun, O.F. (2006), *Teoriya derzhavy i prava (Entsyklopedichnyi kurs) : pidruch.* [Теорія держави і права (Енциклопедичний курс) : підруч.], Espada, Kharkiv, Ukraine.
4. Kopeychikov, V.V. and Kolodiy, A.M. (2004), *Pravoznavstvo : pidruchnyk* [Law science : textbook], Yurinkom Inter, Kyiv, Ukraine.
5. "On Consumer Rights Protection" : Law of Ukraine № 1023-XII of 12.05.1991, available at : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1023-12>.
6. "Constitution of Ukraine № 254к/96-ВР of 28.06.1996", available at : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
7. Ivanenko, L.M. (2008), *Pravove rehulyuvannya zakhystu prav spozhyvachiv : navch. posibnik* [Legal regulation of consumer rights protection : teaching aid], Kievan national point-of-sale-economic university, Kyiv, Ukraine.
8. "On Fish, Other Living Water Resources and Food Products Thereof" : Закон України № 486-IV від 06.02.2003 року, available at : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/486-15>
9. Pysmenna, O.P. (2009), *Pravovidnosyny, shcho vynykayut u zv'yazku z porushennyam prav spozhyvachiv vnaslidok nedolikhiv tovariv, robit (poslug) : monohrafiya* [Legal relations arising due to violation of consumer rights as a result of defects in the goods, works (services) : monograph], Vinnytska hazeta, Vinnytsya, Ukraine.
10. Kuzmina, M.M. (2014), "The right of consumer for product safety in e-commerce *Pravova informatyka*, no. 2, pp. 161-162.
11. "Civil Code of Ukraine of 16.01.2003", available at : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
12. "On Civil Associations" : Law of Ukraine №4572-VI of 22.03.2012, available at : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/4572-17>
13. Cherniak, O.Yu. "Classification of consumer rights under the laws of Ukraine and the European Union", available at : <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2008-2/08coytes.pdf>
14. Dudla, I.O. (2007), *Zakhyst prav spozhyvachiv : navchalnyi posibnik* [Consumer rights protection : teaching aid], Tsentr uchbovoyi literatury, Kyiv, Ukraine.
15. Khavronyuk, N.I. and Melnik, N.I. (1997), *Zakonodatelstvo Ukrainy o torhovle* [Legislation of Ukraine on trade], Blits-Inform, part 2, Kyiv, Ukraine.

УДК 347.22.02

НОТАРІУС ЯК СПЕЦІАЛЬНО УПОВНОВАЖЕНИЙ СУБ'ЄКТ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМОМЕ МАЙНО

Семьоркіна К.О., студентка
Самілик Л.О., к.ю.н., доцент

*Національний університет державної податкової служби України,
вул. Карла Маркса 31, м. Ірпінь, Україна
Semyorkina@meta.ua*

У статті розглянуто особливості державної реєстрації нерухомості в Україні в контексті суб'єктів, уповноважених законом виконувати обов'язки державних реєстраторів. Аналізується порядок державної реєстрації речових прав і їх обтяжень нотаріусом, звертається увага на переваги надання нотаріусам повноважень державних реєстраторів і дискусійні положення чинного законодавства.

Ключові слова: нотаріус, державний реєстратор, державна реєстрація речових прав і їх обтяжень, нерухоме майно, речові права та їх обтяження.

НОТАРИУС КАК СПЕЦИАЛЬНО УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СУБЪЕКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Семёркина К.О., Самилык Л.О.

*Национальный университет государственной налоговой службы Украины,
ул. Карла Маркса, 31, Ирпень, Украина
Semyorkina@meta.ua*

В статье рассмотрены особенности государственной регистрации недвижимости в Украине в контексте субъектов, уполномоченных законом выполнять обязанности государственных регистраторов. Анализируется порядок государственной регистрации прав и их обременений нотариусом, обращается внимание на преимущества предоставления нотариусам полномочий государственных регистраторов и дискуссионные положения действующего законодательства.

Ключевые слова: нотариус, государственный регистратор, государственная регистрация прав и их обременений, недвижимое имущество, вещные права и их обременения.

NOTARY AS A SPECIFICALLY AUTHORIZED SUBJECT OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE

Semiorkina K.O., Samilyk L.O.

*National university of the state tax service of Ukraine, str. Karl Marx, 31, Irpin, Ukraine
Semyorkina@meta.ua*

Since January 1, 2013 notaries have been entitled with functions of registrar of real rights to immovable property and encumbrances.

The purpose of the changes is to simplify the procedure of state registration of rights acquired by transactions and issued by notaries certificates of inheritance, to prevent violations of the rights of individuals and entities in the state registration of rights to immovable property and their encumbrances, to ensure proper and timely implementation of these rights, improving the functioning of the State Register of Corporeal Rights to Real Estate and Their Encumbrances.

The notary by virtue of his authority validates the paperwork for the transaction at the stage of licensing or certification of legal act, prevents violations of the rights and interests of individuals and entities, provides the probability of making entries in the State Register of Corporeal Rights to Real Estate and without error, because, licensing legal act or issuing transaction certificate, he carefully examines all information and documents at the same time making the appropriate entries to the unified and state registers and so on.

The positive fact is that the notarization and registration of property rights are made on the same day, which enables to ensure a proper level of protection of proprietary rights of individuals and entities on real estate guaranteed by the Constitution of Ukraine. Thus, the number of instances, information on which is necessary for notarial acts minimizes. This is determined by the fact that a notary himself works on the State Register of Corporeal Rights to Real Estate obtaining the necessary information from registers for notarial acts regarding property and simultaneously implements procedure of state registration of rights arising from certification of legal acts or issuance of the certificate of inheritance regarding real estate.

Given the elimination of the State Registration Service, topical is empowerment of notaries in the state registration of rights to immovable property, in particular the possibility of notaries to issue a certificate of ownership.

Currently the concept of decentralization of the government is implemented and the preconditions for transfer of powers to local governments are formed. This is why it is considered appropriate to entitle notaries with powers of public registrars in full.

Entitling a notary with the right for state registration of notarized transactions and issued certificates of inheritance, the subjects of which is the real estate, the legislator has taken care of transparency and legal guarantee of this service.

In the European Union the registration of real estate rights is held according to the unified standards and rules. Registrars there have the status of public officials or judges. Data of cadastres has dominating value over the other documents. The information contained in the cadastre database is open and accessible, and information of constitutive legal documents – only to right holders. This issue is not settled by the legislation of Ukraine. Although, according to the innovations, the data contained in the public register of rights are open for the public, the law does not provide that the case file is confidential and available only to owners and motivated by court order, as it is defined by the Law of Ukraine “On State Registration of Legal Entities and Individual Entrepreneurs”.

Some researchers and practitioners believe that the power of the state registrar is not a direct function of notaries as provided by the Law of Ukraine “On Notariat” and takes a long time to work on the registry. The author believes that empowerment of notary as public registrar and their legal consolidation is a significant step towards simplification of the procedure for registration of rights and their encumbrances, and toward the guarantee of the relevance and completeness of review and prevention of misappropriation of another person’s property.

Key words: notary, state registrar, state registration of rights and their encumbrances, property, property rights and their encumbrances.

Наразі одним із питань, що потребує нагального вирішення, є запровадження єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що забезпечило б належний захист прав фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно із цих правовідносин.

Метою статті є встановлення узгодженості діяльності нотаріусів та інших державних органів, що пов'язані з переходом і припиненням права власності на нерухоме майно та підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню, а також розкриття ролі нотаріуса як спеціально уповноваженої державою особи й обґрунтування необхідності розширення повноважень нотаріуса під час реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють це питання, є Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закон України «Про іпотеку», Закон України «Про оренду землі» й інші нормативні акти.

Проблемами державної реєстрації правочинів (договорів) і речових прав на нерухоме майно у своїх дослідженнях займалися вчені різних країн. На сьогодні ці питання не втратили своєї актуальності.

Наразі цією проблематикою займаються такі провідні вчені, як Н.В. Василина, М.М. Дякович, В.М. Орзіх, Ю.Г. Орзіх, І.В. Спасибо-Фатєєва, М.О. Самойлов та ін.

Як зазначає І.В. Спасибо-Фатєєва, варто констатувати багатовекторність реєстрації, її різне призначення та правові наслідки. Українське законодавство передбачає різні види реєстрації, зокрема суб'єктів, об'єктів, фактів, договорів і прав. У зв'язку зі стрімким розвитком ринку нерухомості, необхідністю урегулювання виникнення, переходу права власності сьогодні великий інтерес як у теоретиків, так і в практиків викликає реєстрація речових прав і їх обтяжень. І.В. Спасибо-Фатєєва вказує на такі переваги державної реєстрації права власності на нерухоме майно:

- а) відомості державного реєстру відповідатимуть правам дійсних власників нерухомості;
- б) норма про момент виникнення права власності стає імперативною, що не дозволяє змінити його в договорі;
- в) є всі передумови для створення єдиного органу, що здійснюватиме державну реєстрацію прав на нерухомість і надаватиме нотаріусам доступ до державного реєстру для внесення до нього відомостей про посвідчений договір;
- г) з урахуванням попереднього пункту будуть можливі договори зі складними речами, зокрема садибою [1, с. 163].

Варто зазначити, що в 2013 р. було прийнято зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон). Цим Законом нотаріусів було наділено повноваженнями спеціального суб'єкта державного реєстратора прав на нерухоме майно, які виникають у результаті вчинення нотаріальних дій, а саме:

- 1) проведення державної реєстрації права власності перед вчиненням певної нотаріальної дії, якщо реєстрацію такого права власності було проведено відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, тобто до 1 січня 2013 р.;
- 2) проведення державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва;
- 3) отримання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно особам, які мають речові права на чуже нерухоме майно, а також інформації про наявність іпотеки й обтяжень речових прав на нерухоме майно;
- 4) звільнення фізичних і юридичних осіб від сплати державного мита під час проведення державної реєстрації прав, які виникли й зареєстровані до проведення державної реєстрації прав [2].

Разом із цим нотаріус як спеціальний суб'єкт не здійснює функцій щодо ведення реєстраційних справ про об'єкти нерухомого майна та не видає свідоцтв про право власності на нерухоме майно.

Проте водночас треба виділити низку проблемних моментів, вирішення яких можливе за чіткого нормативного закріплення. Потребують врегулювання такі питання:

- 1) збільшення строку передачі документів для формування реєстраційних справ до реєстраційних органів нотаріусами;
- 2) державна реєстрація відступлення прав за договорами факторингу й договорами застави нерухомого майна (іпотеки), право власності на яке не зареєстроване в Державному реєстрі прав;
- 3) проведення певних реєстраційних дій перед вчиненням нотаріальної дії, зокрема здійснення державної реєстрації за дублікатами.

В Україні діють понад 8 000 державних і приватних нотаріусів, що виконують функції державних реєстраторів прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Констатуємо, що з 1 січня 2013 р. встановлено максимально спрощений порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно, який сприяє реалізації на практиці для учасників цивільних відносин їх законних прав та інтересів за принципом «єдиного вікна». Нині існує саме така модель, змінення якої негативно вплине на інститут права власності в цілому, створить сприятливі умови для корупції та збільшить кількість судових спорів щодо цього.

Нотаріуси України цілком підтримують прагнення законодавця вдосконалити закріпленій Цивільним кодексом України інститут державної реєстрації речових прав шляхом приведення у відповідність до чинного законодавства. Одним із реальних шляхів вирішення цього питання є розширення повноважень нотаріуса як спеціального суб'єкта, на якого покладено функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

На нашу думку, для спрощення надання особам отримання права власності на нерухоме майно необхідно розширити повноваження нотаріуса як державного реєстратора й надати нотаріусу право здійснення функцій державного реєстратора не тільки під час вчинення нотаріальних дій, а саме під час надання нотаріусу права видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності під час здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Під час здійснення розширених функцій державного реєстратора нотаріус також формуватиме облікову справу й надсилатиме її до органу державної реєстрації прав для формування реєстраційної справи, яка підлягає подальшому довічному зберіганню в архіві органу державної реєстрації прав.

Можна погодитися з думкою Н.В. Василюк стосовно того, що розширення повноважень нотаріуса як спеціального суб'єкта, на якого покладено функції державного реєстратора прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зумовить значну економію бюджетних коштів, які спрямовуються на фінансування й утримання органів державної реєстрації прав і державних реєстраторів, а також удосконалення правової допомоги населенню й викоренення корупції у сфері державної реєстрації прав [3].

У зв'язку з викладеним пропонується ініціювати прийняття Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про нотаріат» і Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у якому будуть розширені повноваження нотаріуса як спеціального суб'єкта державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а саме надання нотаріусу права видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності під час здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно не тільки під час вчинення нотаріальних дій.

Для підтвердження позитивних наслідків розширення повноважень нотаріуса у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно необхідно звернутися до досвіду деяких розвинутих країн.

Як зазначає М.О. Самойлов, «реєстраційні системи нерухомості в країнах Європейського Союзу є державними (органи місцевого самоврядування), а реєстрація проводиться за єдиними правилами та стандартами. Реєстратори в більшості країн мають статус державних службовців або суддів. Дані кадастрів, як правило, мають первісне юридичне значення над іншими документами. Відомості, які внесені в реєстри (кадастри), носять публічний характер і доступні всім громадянам та організаціям, а відомості про зміст правовстановлюючих документів видаються тільки самим правоволодільцям та обмеженому колу державних і правоохоронних органів» [4, с. 64]. Це питання не урегульоване

законодавством України. Однак згідно з нововведеннями законом не передбачено, що матеріали справ є конфіденційною інформацією та надаються лише власникам і за вмотивованою ухвалою суду, як це у свою чергу зазначено в Законі України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців».

Надання повноважень нотаріусам дає можливість зменшити навантаження на органи державної реєстрації з боку населення, збільшити рівень доступності до державних послуг.

Наразі є всі економічні та правові передумови для розширення повноважень нотаріуса як державного реєстратора прав і надання нотаріусу права здійснювати функції державного реєстратора як під час вчинення нотаріальних дій із нерухомим майном (існуючі повноваження), так і під час видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно, що реєструється вперше (нове повноваження). Як і під час здійснення існуючих повноважень державного реєстратора, так і під час здійснення нових повноважень нотаріус буде формувати облікову справу й надсилати її до органу державної реєстрації прав для формування реєстраційної справи.

Погоджуючись із думкою В.М. Орзіх, важливо враховувати, що розширення повноважень нотаріуса як спеціального суб'єкта, на якого покладено функції державного реєстратора прав на нерухоме майно та їх обтяжень, приведе до значної економії бюджетних коштів, які спрямовуються на фінансування й утримання органів державної реєстрації прав і державних реєстраторів [5].

Також одним із питань, що потребують врегулювання, є передача реєстраційних справ нотаріусом у строк, що не перевищує п'яти робочих днів із моменту прийняття такого рішення, органу державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна [6]. Так, під час отримання органом державної реєстрації прав від нотаріуса державний реєстратор не має права не прийняти ці справи, навіть якщо справу було передано не вчасно та якщо було виявлено, що подані документи не відповідають законодавству або не передано всіх необхідних документів. Часто буває, що нотаріуси приймають рішення відповідно до Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № 703, який втратив чинність у зв'язку з прийняттям 13 жовтня 2013 р. Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № 868.

Тому, на нашу думку, необхідно врегулювати це питання законодавством України, зокрема Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядком надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № 868.

ЛІТЕРАТУРА

1. Спасибо-Фатєєва І.В. Значення державної реєстрації для цивільних правовідносин / І.В. Спасибо-Фатєєва // Проблеми цивільного права. Вісник. – 2012. – № 4 (71). – С. 159-171.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно: Закон від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 51. – Ст. 553.
3. Василина Н.В. Звернення нотаріальної спільноти [Електронний ресурс] / Н.В. Василина. – Режим доступу : http://notariatzp.at.ua/news/zvernennja_notarialnoji_spilnoti_ukrajini/2014-09-10-353
4. Самойлов М.О. Характерні риси реєстрації речових прав на нерухоме майно в державах європейського союзу / Самойлов М.О. // Право і суспільство. – 2014. – №1-2. – С. 62-66.
5. Орзіх В. Деякі зміни в організації і діяльності нотаріату України в умовах його реформування / В. Орзіх, Ю. Орзіх, В. Шевченко // Юридичний вісник. – 2014. – № 2. – С. 161-167.
6. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF>

REFERENCES

1. Spasibo-Fateeva, I.V. (2012), "The value of state registration of civil legal relations", *Problemy tsyvilnoho prava. Visnyk*, no. 4 (71), pp. 159 – 171.

2. “On State Registration of Corporeal Rights to Real Estate and Their Encumbrances”: Law of Ukraine of 01.07.2004 № 1952-IV, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy*, 2004, no. 51, art. 553.
3. Vasilina, N.V. “Appeal of the notary community”, available at: http://notariatp.at.ua/news/zvernennja_notarialnoji_spilnoti_ukrajini/2014-09-10-353
4. Samoylov, M.O. (2014), “Characteristics of registration of rights to immovable property in the states of the European Union”, *Pravo i suspilstvo*, no. 1-2, pp. 62-66.
5. Orzikh, V., Orzikh, Yu. and Shevchenko, V. (2014), “Some changes in the organization and operation of notaries in Ukraine in terms of reformation”, *Yurydychnyi visnyk*, no. 2, pp. 161-167.
6. “The procedure for state registration of rights to immovable property and their encumbrances and the procedure for provision of extracts from the State Register of Rights to Immovable Property”: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 17.10.2013 № 868, available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/868-2013-%D0%BF>