

## АНАЛІЗ НОВИХ ПІДХОДІВ ДО ФУНКЦІОНУВАННЯ РЕЄСТРАЦІЙНОЇ СИСТЕМИ В УКРАЇНІ

*О. Ф. Ковалишин, канд. екон. наук, доцент;*

*С. О. Малахова, канд. екон. наук,*

*Львівський національний аграрний університет, м. Львів*

*Зміни до закону про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмеження, які вплинуть на функціонування реєстраційної системи, спрямовані на створення єдиного реєстру. Концентрація функцій реєстрації в одному органі є позитивною зміною в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, однак вимагає доопрацювання низки зазначених суперечливих питань. У статті проведено аналіз внесених змін до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та їх вплив на розвиток реєстраційних процесів в Україні.*

**Ключові слова:** реєстраційна система, нерухоме майно, державний реєстр речових прав на нерухоме майно, державний земельний кадастр.

*Изменения к закону о регистрации вещественных прав на недвижимое имущество и их ограничения, которые повлияют на функционирование регистрационной системы, направлены на создание единого реестра. Концентрация функций регистрации в одном органе является позитивным изменением в системе государственной регистрации вещественных прав на недвижимое имущество и их ограничений, однако требует доработки пакета отмеченных противоречивых вопросов. В статье проведен анализ внесенных изменений к Закону «О государственной регистрации вещественных прав на недвижимое имущество и их ограничений» и их влияние на развитие регистрационных процессов в Украине.*

**Ключевые слова:** регистрационная система, недвижимое имущество, государственный реестр вещественных прав, на недвижимое имущество, государственный земельный кадастр.

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно - офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно - єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав.

У ринкових умовах на цю систему покладається відповідальність за забезпечення стабільності в оборотності нерухомості, створення особливої інформаційної системи, що дозволяє всім суб'єктам права отримувати виняткові та єдино достовірні дані про правовий статус того або іншого об'єкта.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Про формування інформаційної бази Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наголошує низка науковців. Вона дозволить сформулювати інформаційну інфраструктуру ринку землі, сприятиме запровадженню іпотеки земельних ділянок, підвищенню ефективності й об'єктивності оподаткування, створенню сприятливих умов для інвестицій і забезпеченню їх захисту.

## ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Проаналізувати зміни до Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та їх вплив на розвиток реєстраційних процесів в Україні [1].

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

В Україні з 2001 року між Державним комітетом України із земельних ресурсів та Міністерством юстиції точиться не просто дискусія, а справжня боротьба щодо права здійснювати реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень.

Додамо, що поки ця система в Україні не створена, тому практично ми маємо напівамериканський, напівєвропейський гібрид із додаванням помітного радянського спадку:

- кадастр (Державний реєстр земель) збирає інформацію щодо земельних ділянок. Цей Реєстр підпорядкований Держкомзему України, дані до нього заносять реєстраційні офіси Центру Державного земельного кадастру;

- реєстр правочинів - збирає інформацію щодо угод із нерухомістю і землею. Цей Реєстр підпорядкований Міністерству юстиції України, дані до нього вносять нотаріуси;

- реєстр прав на нерухоме майно фіксує інформацію щодо прав на будинки і споруди. Цей Реєстр також підпорядкований Міністерству юстиції України, обслуговується бюро технічної інвентаризації (БТІ) - реліктом радянських часів.

Відповідно до даних ЄЕК ООН у 38% країн Європи реєстри підпорядковані міністерствам юстиції, у 23% - міністерствам природних ресурсів, у 11% - міністерствам фінансів, у решті випадків зафіксовано підпорядкування різним установам.

Усе розмаїття світової практики і світового досвіду можна звести до трьох основних варіантів:

- 1) актова (американська) система реєстрації прав (працює без єдиного державного кадастру);

- 2) титульна (центральноєвропейська) система реєстрації прав, об'єднана з кадастром;

- 3) титульна (центральноєвропейська) система реєстрації прав, відокремлена від кадастру.

Зазначимо, що розвинені країни Європи використовують два останні варіанти, хоча останнім часом можна відзначити тенденцію до об'єднання кадастру та реєстраційних систем під егідою кадастру (відповідну реформу здійснили Італія та Румунія, здійснюють Норвегія та Ісландія).

Однак 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 11.02.2010 р. внесено зміни як до об'єктного, так і до суб'єктного складу зазначених правовідносин, а також змінено процедуру відповідної державної реєстрації.

Положенням нової редакції Закону держателем Державного реєстру прав є спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав - Мін'юст. Адміністратором Державного реєстру прав є державне підприємство, що належить до сфери управління Міністерства юстиції України.

У новій редакції Закону розширено перелік прав, що підлягають реєстрації. Зокрема, до нього увійшли: право господарського відання, оперативного управління, оренди земельної ділянки, користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, а також іпотека, довірче управління майном і податкова застава, предметом якої є нерухоме майно. Тоді як право

господарського відання та оперативного управління раніше взагалі не підлягали державній реєстрації. Реєстрацію іпотеки, поки нова редакція закону не набрала чинності, здійснюють державні нотаріальні контори і приватні нотаріуси, які вносять записи до Державного реєстру іпотек.

Отже, якщо нова редакція Закону набере чинності 1 січня 2012 р., як це передбачають Прикінцеві і перехідні положення, вона скасує необхідність реєстрації договору оренди земельної ділянки, встановивши необхідність державної реєстрації права такої оренди. Проте нова редакція Закону внесла зміни не до всіх статей Закону "Про оренду землі", які встановлюють необхідність державної реєстрації договору оренди та суборенди земельної ділянки.

До набрання чинності новою редакцією закону відповідно до ст. 794 Цивільного кодексу України державній реєстрації підлягає договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на термін не менше ніж на три роки. Відповідно до нової редакції закону ст. 794 ЦКУ викладена в новій редакції, згідно з якою державній реєстрації підлягає не сам договір, а право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менше ніж на три роки. До набрання чинності новою редакцією Закону державну реєстрацію податкової застави здійснюють нотаріуси шляхом внесення запису до Державного реєстру обтяжень нерухомого майна.

Таким чином, розширення переліку прав, що підлягають реєстрації, по суті, не змінило об'єктного складу правовідносин із державної реєстрації нерухомого майна та їх обмежень, але уніфікувало процедуру, яка раніше здійснювалася різними органами і відображалася у різних реєстрах.

Відповідно до нової редакції закону інформація про державну реєстрацію прав та їх обтяжень з Державного реєстру прав надається у формі витягу, інформаційної довідки та виписки.

Уповноважений орган зобов'язаний за заявою власника або правовласника надати йому у формі виписки інформацію про осіб, які отримали відомості про права та обтяження прав на нерухоме майно, що йому належить. Також нова редакція закону встановила перелік випадків видачі уповноваженим органом свідоцтв про право власності на нерухоме майно (наприклад, фізичним та юридичним особам - на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна, юридичним особам - у разі внесення до статутного капіталу об'єктів нерухомого майна їх засновниками, у разі видалення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів, тощо). Однак цей перелік не є вичерпним.

На виконання нової редакції закону Міністерство юстиції України видало Наказ "Про впорядкування відносин щодо видачі витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно та оформлення свідоцтв про право власності на об'єкти нерухомого майна на спеціальних бланках" № 615/5. Цей наказ запровадив єдиний спеціальний бланк свідоцтва про право власності на об'єкти нерухомого майна, а також спеціальні бланки для видачі витягів про реєстрацію прав власності на нерухоме майно, витягів з Реєстру прав власності на нерухоме майно, які БТІ видають починаючи з 1 червня 2010 р. Відтепер для вчинення нотаріальних дій щодо об'єктів нерухомого майна в місцевостях, де інвентаризація не проведена (наприклад, у м. Києві), необхідно подавати не довідки-характеристики, а витяги з Реєстру прав власності на нерухоме майно. Наказ також вніс зміни до Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 р. № 20/5. Наказ № 615/5

набрав чинності 12 квітня 2010 р., крім положень про внесення змін до Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України.

Нова редакція Закону набрала чинності з дня її офіційного опублікування - 16 березня 2010 р. При цьому положення стосовно внесення змін до ЦКУ та Закону "Про оренду землі" набувають чинності з 1 січня 2012 р. Так само з 1 січня 2012 р. набувають чинності Прикінцеві та перехідні положення нової редакції Закону, у яких закріплено порядок розмежування земель державної і комунальної власності та державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки, державна реєстрація права користування (сервітуту), права постійного користування, договорів оренди, права користування для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), права забудови (суперфіцію) здійснюється без проведення державної реєстрації права власності.

Крім того, у Прикінцевих та перехідних положеннях нової редакції закону закріплено, що до 1 січня 2012 р. державна реєстрація права власності та права користування (сервітуту) на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік беззаявного нерухомого майна, довічне управління нерухомим майном проводяться БТІ, створеними до набрання чинності новою редакцією закону та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно. Державна реєстрація правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна проводиться нотаріусами, реєстраторами юридичної особи, яка належить до сфери управління Міністерства юстиції України. Таким чином, можна зробити висновок, що фактично нова редакція закону почне діяти 1 січня 2012 р.

У ч. 6 ст. 3 нової редакції закону закріплено, що "будь-які правочини щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) укладаються, якщо право власності на таке майно зареєстроване згідно з вимогами цього закону". Тобто мається на увазі закон у цілому, в тому числі й викладений у попередній редакції, що діяла до набрання чинності новою. При цьому однозначно виключити тлумачення цієї норми, яке ставить під сумнів можливість укладення правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке зареєстроване до набрання чинності новою редакцією закону, не можна. Таким чином, доцільно внести зміни до нової редакції закону, закріпивши можливість укладення правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке зареєстроване відповідно до вимог закону, що діяв до набрання чинності його новою редакцією.

## ВИСНОВКИ

Зміни до закону про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмеження спрямовані на створення єдиного реєстру, однак вимагає доопрацювання низки зазначених суперечливих питань. Процедура реєстрації істотно не зміниться, натомість повноваження щодо її здійснення перейдуть від одних органів до іншого. Чи варто передавати дані з одних реєстрів до іншого, що не виключатиме помилок, перекваліфіковувати фахівців, витратити кошти державного і місцевих бюджетів на таку реформу, покаже час. Концентрація функцій реєстрації в одному органі є позитивною зміною в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Залишається сподіватися, що концепція нової редакції Закону дійсно спростить відповідну процедуру, а головне, повністю здійснюватиметься одним органом – Мін'юстом, що дозволить громадянам не звертатися до БТІ або Держкомзему за додатковими документами, від яких залежить державна реєстрація.

## SUMMARY

### NEW APPROACHES TO THE OPERATION OF THE REGISTRATION SYSTEM IN UKRAINE

**Kovalyshyn A., Malakhova S.,**  
*L'viv National Agrarian University, L'viv*

*Changes to the law on registration of real rights to immovable property and restrictions that affect the functioning of the registry system, are aimed at creating a single registry. The concentration of the registration function in one organ is a welcome change in the system of state registration of real rights on real estate and their limitations, but requires further development of the package tagged with controversial issues. The article analyzes the changes to the law "On state registration of real rights on real estate and their limitations," and their influence on the development of the registration processes in Ukraine.*

**Key words:** registration system, real estate, the state register of real rights on real estate, land cadastre.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень {В редакції Закону N 1878-VI (1878-17 ) від 11.02.2010, ВВР, 2010, N 18, ст.141}. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1952-15>
2. Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель: Наказ Держкомзему України від 02.07.2003 р., № 174 // Офіц. вісн. України. – 2003. - № 31. – Ст. 1652.
3. Чому не функціонує державний земельний кадастр: Повідомлення ГоловкиРУ 27.07.2009 р. // Моя земля. Земельно-правовий та аналітичний ресурс [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.myland.org.ua/index.php?id=1154&land=uk>

*Надійшла до редакції 23 березня 2011 р.*