УДК 347.78.025
DOI https://doi.org/10.51547/ppp.dp.ua/2021.1.21

Таранова Ольга Олександрівна,
orcid.org/0000-0002-3030-4553
аспірант юридичного факультету
Університету державної фіскальної служби України

ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ ДІЯЛЬНОСТІ РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В УКРАЇНІ

PROBLEMAL ASPECTS OF ACTIVITY OF THE REGISTER OF PROPERTY RIGHTS ON REAL ESTATE IN UKRAINE

З розвитком економіки кількість власників та нерухомого майна постійно збільшується. Отже, зростає юридичне значення державної реєстрації прав. Наявність документа держави, у якому зареєстровано факт належності майна певній особі, значно спрощує та робить більш ефективною роботу судів та правоохоронних органів, адже перевірити факт наявності чи відсутності реєстрації значно швидше і простіше, ніж аналізувати зміст угод, оцінювати докази та робити висновки про справжні наміри сторін. У статті досліджено проблеми, які виникають у разі державної реєстрації прав на нерухоме майно та подальшої роботи з реєстром. У результаті проведеного аналізу даних проблем у діяльності Реєстру речових прав на нерухоме майно встановлено зв'язок між якісною роботою Реєстру та захистом прав власника на його майно. Оскільки від захищеності прав громадян на майно залежить стабільність економічної ситуації у країні, дане питання є актуальним. Натепер, на жаль, залишається багато проблемних аспектів, які потребують аналізу та доопрацювання як на законодавчому, так і на практичному рівнях. В умовах нестабільної економіки у зв'язку із численними забудовами та нестабільною економічною ситуацією виникла проблема недобудов у зв'язку з банкрутством компаній. Дану проблему висвітлено у статті, запропоновано механізм дій для пом'якшення ситуації на ринку нерухомого майна. Сучасне цивільне законодавство складалося століттями. Законодавство ж, яке регулює процес державної реєстрації прав, є молодим. Натепер уже впродовж декількох років система реєстрації прав на нерухоме майно зазнає змін, це призводить до численних непорозумінь, помилок та прогалин на законодавчому рівні. У статті запропоновано можливі шляхи вдосконалення системи реєстрації речових прав на нерухоме майно для забезпечення охорони власності на нерухоме майно в Україні.

Ключові слова: *віртуальний об'єкт, проблемний об'єкт, майно, право власності, Реєстр речових прав на нерухоме майно.*

Property is one of the central institutions of economic relations. Namely, real estate remains one of the main means of preserving and accumulating capital. Due to the importance of real estate in public relations, any state needs to establish a special regime of legal regulation of relations related to this area. The existence of real estate in the legal field implies the need for state registration of the emergence and transfer of ownership of real estate. Problems that arise during the State registration of rights to immovable property and further work with the register complicate the process of free possession, use and disposal of their property. The stability of the economic situation in Ukraine depends on the confidence of citizens in protecting their property rights. Recently, the process of state registration of real estate rights has been constantly reformed. It is not the essence of registration actions that changes, but the names of the bodies that conduct them and the powers of these bodies. This situation does not improve the process of property registration for owners.

The article examines the problems that arise during the State registration of rights to real estate and further work with the register. After analyzing these problems in the activities of the Register of Real Property Rights, a connection was established between the quality of work of the register and the protection of the rights of the owner of his property. Since the stability of the economic situation in the country depends on the protection of citizens' property rights, this issue is quite relevant. Today, unfortunately, there are still a large number of problematic aspects that need to be analyzed and refined at both the legislative and practical levels. The article will suggest possible ways to improve the system of registration of real property rights to ensure the protection of real estate in Ukraine.

Key words: *virtual object, problem object, property, property right, Register of real rights to real estate.*

Постановка проблеми та її актуальність. Майно є одним із центральних інститутів господарських відносин. Нерухоме майно залишається одним з основних засобів збереження та накопичення капіталу. Через вагому значущість нерухомого майна в суспільних відносинах будь-якій державі необхідно установлення спеціального режиму правового регулювання відносин,

пов'язаних із даною сферою. Існування нерухомого майна у правовому полі передбачає необхідність державної реєстрації виникнення та переходу права власності на нерухомість.

Проблеми, які виникають під час державної реєстрації прав на нерухоме майно та подальшої роботи з реєстром, ускладнюють процес вільного володіння, користування й розпорядження власнику своїм майном. Від упевненості громадян у захищеності прав на власне майно залежить стабільність економічної ситуації в Україні.

Метою статті є аналіз наявних проблемних аспектів, які виникають під час роботи Реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні, та наслідків, до яких дані аспекти призводять.

Аналіз досліджень і публікацій. Проблеми, які виникають під час діяльності Реєстру речових прав на нерухоме майно, є державними. Серед наукових досліджень можна назвати монографію І.Б. Коліушко «Виконавча влада та проблеми адміністративної реформи в Україні». Заслуговують на увагу і кандидатські дисертації Д.О. Мальцева, І.Ф. Мироненко, Г.М. Писаренко, Н.В. Савенко. Даній темі приділили увагу такі вчені, як: К.В. Веселкова, О.А. Бурбело, С.К. Рамазанова, О.А. Полушкин, М.С. Москаленко й інші. Однак досі є велика кількість проблемних аспектів, які потрібно вирішити для якісної роботи Реєстру речових прав на нерухоме майно.

Виклад основного матеріалу. Упродовж останнього часу процес державної реєстрації прав на нерухоме майно постійно зазнає реформування. Змінюються не суть реєстраційних дій, а назви органів, що їх проводять, та повноваження даних органів. Така ситуація не покращує процес у сфері реєстрації майна для власників.

Спершу процес реєстрації проводили Бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ), потім ці функції були передані Державній реєстраційній службі України. Під час переданні повноважень виникало багато проблем, зокрема, недоліком оновленої реєстрації нерухомого майна в Державній реєстраційній службі стало існування двох реєстрів нерухомості. Усі старі відомості є недоступними, бо їх не внесли до нового реєстру, що зумовлює проблеми під час реєстрації нерухомості.

Натепер документи для реєстрації права власності прийматимуть через центри адміністративних послуг. Також правом реєстрації наділені нотаріуси, які мають права повноцінного державного реєстратора та можуть реєструвати право власності й інші речові права на нерухоме майно.

П.Ф. Кулинич слушно зазначає, що державна реєстрація прав на нерухомість є складовою частиною правоохоронної функції держави [1, с. 311].

Нинішня система державної реєстрації має бути зорієнтована не тільки на добросовісних учасників ринку, але й на боротьбу зі злочинними проявами в цій сфері. Це має знайти відображення як в нормах, що встановлюють порядок реєстрації, так і у взаємодії між органами реєстрації та правоохоронними органами.

Так, П.В. Скиба сформулював таку позицію: «Багато вчених-цивілістів уважають, що державна реєстрація – це акт державного органу, що встановлює, змінює або припиняє цивільні права й обов'язки. Державна реєстрація справді є актом державного органу, але цей акт має інший правовий характер. Він, як окремі акти державних органів, не породжує цивільних прав і обв'язків та не тягне адміністративних наслідків. Саме виникнення, зміна або припинення цивільних правовідносин тут поставлені в залежність від угоди, яка укладається та виконується сторонами. Держаний акт у вигляді реєстрації «легалізує» й «підтверджує» перед третіми особами не лише правовідносини, що виникли, але й ті правові наслідки, настання яких бажали сторони» [2].

Однією з вагомих проблем, які виникають під час реєстрації права власності, є те, що перереєструвати майно можна швидко, а от повертати в судах доведеться роками.

Існує практика, коли, наприклад, квартиру перереєструють на сторонню особу без відома власника, роблять це через «віртуальний об'єкт». «Віртуальний об'єкт» – це об'єкт із підробленими документи, який навіть не існує.

Шанс виграти в суді та повернути власнику майно є, якщо людина готова витратити безліч часу та коштів на юридичну підтримку [3].

Для уникнення такої ситуації необхідно, щоб будь-яке нерухоме майно було зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Для цього власнику необхідно звернутись до центрів надання адміністративних послуг (далі – ЦНАП) із документами, які підтверджують право власності на нерухомість – житлову, нежитлову, де буде здійснено запис про майно, що зменшить ризик шахрайських дій.

Ще однією з послуг для контролю за майном є підключення SMS-сповіщення в разі будь-яких операцій із вашим майном. Це платна послуга від Міністерства юстиції.

Окрім того, Міністерство юстиції України за заявою власника дозволяє на 10 днів зупиняти будь-які реєстраційні дії щодо вашого майна.

Однією із вкрай негативних проблем є те, що зараз поліція не втручається в конфлікти, пов'язані з реєстрацією права власності на нерухоме майно.

Вони вважають, що це спір про право, який має розглядатися в судах. Без вирішення справи в суді, без рішення суду і державного виконавця нічого робити не можна – ані виселяти, ані щось викидати.

Нотаріуси відповідно до ст. 27 Закону «Про нотаріат» не несуть відповідальності за ті документи, які подані заявником до державної реєстрації [3, ст. 27].

Нотаріуса можна притягнути до відповідальності тільки якщо довести, що він діяв у складі злочинної організації і був пособником колекторів, довести це майже неможливо.

Для захисту права власності Міністерство юстиції створило Колегію з розгляду скарг у сфері державної реєстрації.

Дані скарги розглядають протягом місяця, однак задовольнити вимоги, щоб фактично потрапити на засідання комісії, дуже важко пересічному громадянину без юридичної освіти.

Часто скаргу або блокують ще на моменті розгляду, або людина чекає деякий час і, коли комісія залишає в силі дії державного реєстратора, вимушена йти до суду після того, як витратила вже багато часу та сил.

Наприкінці 2019 р. сталося падіння найбільшого забудовника у країні «Укрбуд». Отже, на ринку нерухомості, а саме новостворених об'єктів нерухомого майна, склалася ситуація, коли в підвішеному стані опинилися значна кількість незавершеного будівництва й осіб, які вклали кошти в такі об'єкти. Сьогодні такі об'єкти претендують на перехід з розряду «незавершений» у розряд «довгобуд». Тому нині питання щодо введення у правове поле так званих «проблемних» об'єктів нерухомості є вкрай актуальним.

Нині громадяни України потребують визначення на законодавчому рівні механізму недопущення такої ситуації в майбутньому та завершення будівництва «проблемних» об'єктів або «потенційно проблемних» об'єктів нерухомості.

З метою розв'язання окресленої проблеми проєктом закону пропонується: створення обласними міськими державними адміністраціями комісій для проведення технічного обстеження об'єктів житлового будівництва; проведення технічного обстеження проблемних об'єктів житлового будівництва з метою оцінки технічного стану об'єкта та складення відповідного звіту, у якому обов'язково зазначається можливість/неможливість подальшого безпечного завершення будівництва об'єктів або придатність до подальшої експлуатації; затвердження Кабінетом Міністрів України вичерпного Переліку проблемних об'єктів житлового будівництва; затвердження органами місцевого самоврядування місцевих цільових програм завершення будівництва, які включають сукупність взаємопов'язаних завдань і заходів, узгоджених за строками та ресурсним забезпеченням, спрямованих на організацію завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва; створення/визначення комунальних підприємств, які виконуватимуть функції замовників завершення будівництва проблемних об'єктів житлового будівництва.

Варто зауважити, що запропонований законопроєктом механізм є сумнівним. Для вирішення питання щодо регулювання ринку інвестування в новостворену нерухомість необхідний комплексний підхід із внесенням змін ще до Цивільного кодексу України, Закону України «Про інвестиційну діяльність» та Закону України ««Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». З огляду на негативний досвід сьогодення, необхідно здійснювати зміни в напрямі встановлення контролю держави за обігом майнових прав на ще не створені об'єкти нерухомості, чіткого порядку використання забудовниками залучених в інвесторів на будівництво коштів, гарантій добудови об'єкта в разі банкрутства чи ліквідації компанії-забудовника, оформлення документів на прийняття в експлуатацію вже збудованих та навіть заселених будинків, а також врегулювання питань із підключенням їх до інженерних мереж в обов'язковому порядку.

29 травня 2020 р. набули чинності зміни у сфері державної реєстрації нерухомості, які передбачені постановою Кабміну від 13 травня 2020 р. № 399 «Про внесення змін до деяких постанов Кабміну у сфері державної реєстрації» [5].

Відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно доповнюються інформацією, необхідною для здійснення зв'язку із заявником (абонентський номер мобільного телефону та/або адреса електронної пошти), та інформацією щодо реквізитів платежу про справляння адміністративного збору, а також відомостями про ціну (вартість) об'єкта нерухомого майна.

Крім того, передбачено забезпечення багатофакторної аутентифікації доступу державного реєстратора до Реєстру шляхом логічного зв'язку між ідентифікатором доступу та кваліфікованим сертифікатом відкритого ключа державного реєстратора з контролем використання кваліфікованого електронного підпису та кваліфікованої електронної довірчої послуги формування, перевірки та підтвердження кваліфікованої електронної позначки часу.

Під час формування заяви власника про заборону вчинення реєстраційних дій додатково вносяться відомості про:

1) реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна;

2) кадастровий номер земельної ділянки (у разі формування заяви щодо земельної ділянки);

3) адресу об'єкта нерухомого майна (крім випадків формування заяви щодо земельної ділянки).

Отже, у результаті проведеного аналізу всіх наявних проблем у роботі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно необхідно зазначити, що основними передумови проблем у сфері державної реєстрації є:

1. Відсутність невідворотності покарання для осіб, що входять у злочинну змову, особливо для державних реєстраторів, адже без них неможлива реалізація шахрайської схеми. Кваліфікація дій, про які йдеться, зазвичай відбувається за ст. 190 Кримінального кодексу України «Шахрайство» [6, ст. 190]. Це одна з найскладніших категорій кримінальних справ. У Реєстрі судових рішень можна знайти дуже мало вироків суду щодо цього питання. Це підтверджує складність цієї категорії справ.

Для вирішення даної проблеми необхідно передбачити у Кримінальному кодексі норму, яка закріплювала б кримінальну відповідальність державного реєстратора, де доказом умислу були б саме дії реєстратора, які спричинили тяжкі наслідки.

2. Відсутність чітких та суттєвих вимог до державних реєстраторів, як-от вимоги до приміщень, де повинні відбуватися реєстраційні дії, зберігатися документи, вестися діловодство. Наприклад до нотаріусів такі вимоги є, тому шахрайські дії з боку нотаріусів – це виняток, а не практика. Щоб бути реєстратором, досить мати вищу юридичну освіту, а нотаріус, щоб отримати право на здійснення нотаріальних дій, повинен пройти важкий шлях та безліч перевірок.

3. Строки проведення реєстраційної дії встановлені законодавством: за 1 прожитковий мінімум для працездатних осіб – два робочі дні, за 2 прожиткових мінімуму для працездатних осіб – один робочий день, за 5 прожиткових мінімумів для працездатних осіб – 2 години. З урахуванням того, що 12 годин – це неробочий час, залишається приблизно 12 годин для проведення реєстраційних дій, що передбачено ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7, ст. 18]. А це охоплює сканування документів, внесення до Реєстру, перевірку документів на наявність підстав для зупинення розгляду заяви, аналіз наданих документів, це без урахування складності й об'ємів наданих документів, формування пошуку заяв у базі даних за ідентифікатором тощо. А якщо в один день буде декілька реєстраційних дій, то в цій ситуації все одно треба паралельно здійснювати всі ці дії, щоб вкластися у відведений законодавцем 24-годинний період закриття реєстраційних дій. Багато фахівців уважають, що наявність такого 24 годинного терміну не дає можливості якісної перевірки документів.

Звісно, судова система дає можливість захистити право власності, але питання тут в іншому, людина повинна витрачати гроші і час у судах, щоб довести, що є власником. Те саме і в разі існування Антирейдерської комісії при Мінюсті, яка є ефективною, але вже постфактум. після виникнення проблем у власника з майном. Адже громадянину все одно необхідно звертатися до суду та до поліції для вирішення своїх питань.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. Кулинич П.Ф., Семчик В.І., Шульга М.В. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів. *Земельне право України. Академічний курс :* підручник. Київ : Вид. дім «Ін Юре», 2008. 600 с.

2. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. URL: http://obljustif.gov.ua/rogatun/58157-2/ (дата звернення: 09.11.2019).

3. Про нотаріат : Закон України, ред. від 2 вересня 1993 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 39. Ст. 383.

4. Узагальнення судової практики стосовно розгляду справ щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у тому числі прав на земельні ділянки). URL: https://protocol.ua/ua/uzagalnennya_sudovoi_praktiki_stosovno_rozglyadu_sprav_shchodo_dergavnoi_reestratsii_rechovih_prav_na_neruhome_mayno_ta_ih_o btyagen_(u_tomu_chisli_prav_na_zemelni_dilyanki)/ (дата звернення: 09.11.2019).

5. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України у сфері державної реєстрації : постанова Кабінету Міністрів України, редакція від 13 травня 2020 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 399.

6. Кримінальний кодекс України : Закон від 5 квітня 2001 р. № 2341–III. *Відомості Верховної Ради України.* 2001. № № 25–26. Ст. 131.

7. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України, редакція від 7 березня 2018 р. *Відомості Верховної Ради України.* 2004. № 51. Ст. 553.