

Актуальні питання нотаріату



Особливості виконання нотаріусом функцій державного реєстратора під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном

З набранням чинності 1 січня 2013 року Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» (далі – Закон), нотаріуси виконують функцію не тільки посвідчення прав та фактів, що мають юридичне значення, а й проводять державну реєстрацію права власності на нерухоме майно.

Законом було створено єдину систему органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та визначено, що інформація про всі права на нерухоме майно та їх обтяження (заборона/арешт), суб'єктів прав, об'єкти нерухомого майна, документи, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, підлягають внесенню до єдиної державної інформаційної системи – Державного реєстру речових прав

на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Створення єдиної системи державної реєстрації прав спрямовано на вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації виникнення, переходу та припинення права власності.

Повноваження щодо державної реєстрації прав у новому Державному реєстрі прав покладені на державних реєстраторів органів державної реєстрації прав та нотаріусів.

Для нормативного регулювання нотаріальної діяльності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» від 4 липня 2012 року № 5037-IV Закон

України «Про нотаріат» було доповнено статтею 46¹ та визначено, що нотаріус є спеціальним суб'єктом, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до Закону і який має печатку такого реєстратора. Під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва нотаріус має доступ та користується Державним реєстром прав.

Крім того, відповідні зміни були внесені до окремих положень Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5.

Законом визначено, що нотаріус проводить державну реєстрацію права власності у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном (стаття 3 Закону).

При цьому державна реєстрація прав нотаріусом здійснюється одночасно з вчиненням нотаріальної дії (частина 9 статті 15 Закону).

Тобто нотаріальна дія щодо нерухомого майна та державна реєстрація речового права на нерухоме майно пов'язані між собою, повинні здійснюватись одночасно, що дасть змогу забезпечити належний рівень захисту гарантованих Конституцією України речових прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно.

Таким чином, державою на нотаріусів України покладено виконання особливих функцій, пов'язаних з офіційним визнанням і підтвердженням фактів виникнення, переходу та припинення прав на нерухоме майно, обтяження цих прав в результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном.

Коло повноважень нотаріусів, як державних реєстраторів, визначено стат-

тею 9 Закону. За винятком повноважень щодо ведення реєстраційних справ та видачі свідоцтв про право власності на нерухоме майно згідно з вимогами цієї статті нотаріус виконує такі функції:

- встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;
- приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, про відмову в державній реєстрації, про її зупинення, внесення змін до Державного реєстру прав;
- відкриває та закриває розділи Державного реєстру прав, вносить до них відповідні записи;
- присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна під час проведення державної реєстрації;
- надає інформацію з Державного реєстру прав або відмовляє в її наданні;
- у разі потреби вимагає подання передбачених законодавством додаткових документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень;
- під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 1 січня 2013 року, може запитувати необхідну інформацію та документи від уповноважених органів;
- здійснює інші повноваження, передбачені Законом.

Для ефективного виконання вищезазначених функцій державного реєстратора, нотаріусам також надані повноваження витребувати додаткові документи, необхідні для державної реєстрації прав та їх обтяжень, запитувати від органів БТІ, органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ та органі-

заций, які відповідно до чинного на момент реєстрації законодавства проводили таку реєстрацію, інформацію (довідки, копії документів тощо), необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень, якщо такі документи не були подані заявником або якщо документи, подані заявником, не містять передбачених цим Законом відомостей про правонабувача або про нерухоме майно.

Разом з цим слід зазначити деякі особливості проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

Так, до 2 травня 2009 року документом, який посвідчував право власності на земельну ділянку, відповідно до діючого законодавства, був державний акт.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок» від 5 березня 2009 року № 1066-VI було внесено зміни до статті 126 Земельного кодексу України в частині визначення документів, якими посвідчувалося право власності на земельну ділянку.

Такими документами є:

- державний акт на право власності на земельну ділянку;
- цивільно-правова угода щодо відчуження земельної ділянки;
- свідоцтво про право на спадщину.

При цьому державний акт, як невід'ємна частина, долучався до цивільно-правової угоди або свідоцтва про право на спадщину.

З 1 січня 2013 року, у зв'язку з прийняттям Закону України «Про державний земельний кадастр», у статтю 126 Земельного кодексу України внесено зміни, відповідно до яких право власності, користування земельною ділянкою посвідчуються на загальних підста-

вах посвідчення права власності на нерухоме майно.

Так, наприклад, для оформлення спадщини на земельну ділянку нотаріусу необхідно мати серед іншого також витяг з Державного земельного кадастру (далі – ДЗК) на земельну ділянку.

Витяг з ДЗК видається місцевим управлінням Держземагентства на підставі запиту нотаріуса. На практиці нотаріус складає нотаріальний запит та передає його заінтересованій особі для отримання останнім витягу з ДЗК.

Нотаріус, отримавши витяг з ДЗК, видає свідоцтво про право на спадщину та одночасно проводить реєстрацію переходу права власності на земельну ділянку за спадкоємцем в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

З моменту отримання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, право власника на земельну ділянку може вважатись зареєстрованим належним чином.

З метою подальшого вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації Кабінетом Міністрів України 17 жовтня 2013 року була прийнята постанова № 868, якою затверджено новий Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Цими Порядками також передбачено низку змін у діяльності нотаріусів як спеціальних суб'єктів, на яких покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно при вчиненні нотаріальних дій. Зокрема, нотаріус, який вчинив нотаріальну дію з нерухомим майном, проводить державну реєстрацію прав, набутих виключно у результаті вчинення такої дії.

У зв'язку з цим у нотаріуса з'явилася можливість доступу до Державного реєстру обтяжень рухомого майна, Єдино-

го реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, що функціонували до 1 січня 2013 року, і попередньої перевірки відомостей, необхідних для вчинення нотаріальних дій.

Також спрощено процедуру зняття заборони та припинення обтяження нерухомого майна іпотекою.

Так, державна реєстрація припинення обтяження нерухомого майна іпотекою проводиться нотаріусом одночасно із зняттям ним заборони, накладеної під час посвідчення договору іпотеки. Державна реєстрація припинення обтяжень речових прав на нерухоме майно у результаті зняття нотаріусом заборони проводиться нотаріусом, яким знято заборону.

Указаним Порядком передбачається, що у разі відсутності в документах, що підтверджують виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно відомостей про його технічні характеристики заявник обов'язково подає технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна.

Крім того, законодавчо врегульовано питання збільшення строку передачі документів для формування реєстраційних справ до органів Укрдержреєстру нотаріусами. Документи, що видані, оформлені або отримані нотаріусом під час проведення державної реєстрації прав передаються органам державної реєстрації прав за місцем розташування нерухомого майна у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з моменту прийняття рішення про державну реєстрацію прав.

Проте залишилися випадки, коли врегулювати деякі нагальні проблеми неможливо без нормативного вирішення.

Так, наприклад, положеннями статті 16 Закону визначено, що заява

про державну реєстрацію прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, який вчиняє таку дію. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва подається нотаріусу, яким вчинено таку дію.

На практиці мають місце окремі випадки коли особа, яка звернулася до нотаріуса за вчиненням нотаріальної дії стосовно нерухомого майна, після вчинення такої дії, з ряду причин відмовляється одночасно подавати заяву для проведення державної реєстрації речових прав стосовно цього майна.

Отже, на даний час питання щодо проведення подальшої реєстрації переходу права власності у таких випадках потребує додаткового законодавчого врегулювання.

На сьогодні нотаріуси вдало виконують нові повноваження, здатні самостійно вирішувати часто непрості практичні запитання. Нотаріальна спільнота має вже значний досвід роботи з реєстрами, а практичне застосування ними чинного законодавства допоможе виявити проблемні місця для вдосконалення законотворчої роботи у зазначеній галузі, що сприятиме наданню якісних послуг як юридичним, так і фізичним особам.

А. М. Макуха
головний спеціаліст відділу правової
допомоги, консульської легалізації
та представлення апостіля
Департаменту нотаріату
та фінансового моніторингу
Міністерства юстиції України