

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО, ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС

УДК 347.22.02

ДО ПИТАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

І.В. ГОРІСЛАВСЬКА, кандидат юридичних наук, доцент,
Ю.К. ВАСИЛЬЧЕНКО, студентка 3 курсу юридичного факультету,
*Національний університет
біоресурсів та природокористування України*

У статті висвітлено історичні передумови здійснення державної реєстрації речових прав на майно. Проаналізовано нормативно-правові акти у сфері здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Розкриваються окремі новели правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Нерухоме майно, речові права на нерухоме майно, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно.

Питання правового регулювання відносин у сфері державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, їх визнання з метою належного правового захисту мають важливе значення для розвитку ринкових відносин, основою яких є створення умов для надійного функціонування ринку нерухомого майна та залучення інвестицій в українську економіку.

Теоретичною основою нашого дослідження є доробки відомих вчених – представників радянської та російської шкіл цивільного та господарського права, таких як: К. А. Граве, М. М. Веденін, А. Н. Залетов, С. Л. Ефимов, Л. А. Лунц, В. И. Серебровський, М. Я. Шиминов, а також праці вітчизняних вчених-правників О. В. Дзери, В. І. Борисової, О. О. Бойко, С. В. Гринько, П. Ф. Кулинича, М.В. Шульги та інших, якими проведено аналіз державної реєстрації речових прав на майно в Україні, виявлено проблемні питання та обґрунтовано шляхи їх подолання. Проте новели в законодавстві, що регулюють встановлення та зміну прав на майно, вимагають нового погляду й аналізу.

Метою статті є дослідження окремих новел правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Матеріальна або майнова незалежність суб'єктів торгового обороту не може бути забезпечена без юридичного закріплення угод між ними. Саме тому в основі цього лежить вимога захисту інтересів держави та громадян, яким нерухоме майно належить якщо не на праві власності, то на такому речовому праві, яке б надавало його власникові можливість незалежно, на законній підставі користуватись та розпоряджатись майном, отримуючи від нього корисні властивості для задоволення його природних потреб та власних інтересів.

Ще за часів Римської держави існували спеціальний податок на землі та єдина форма публічної реєстрації договорів купівлі-продажу землі на всій території Риму, посвідчення яких здійснювалось шляхом виконання ритуальних дій (*mancipatio*) за участю свідків [1, с. 111]. З часом юридична сторона такої передачі майна трансформувалось у поняття «*titulus*», або як зазначає Д. В. Дождев (мовою оригіналу): «законное основание» [2, с. 405]. Як пояснює автор, сутністю титулу є підтвердження угоди нового власника з попереднім.

З 1 січня 2013 р. відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) [3] запроваджена нова система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно за принципом «єдиного вікна», основною метою якої є спрощення процедури державної реєстрації прав та максимальне скорочення інстанцій, до яких необхідно звертатися з метою набуття права власності на нерухоме майно.

До вказаної дати реєстрацію речових прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, проводили бюро технічної інвентаризації: на земельні ділянки – територіальні органи земельних ресурсів, реєстрація іпотек та обтяжень речових прав на нерухоме майно здійснювалась нотаріусами, а свідоцтва про право власності на будівлі та споруди видавалися органами місцевого самоврядування.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно наразі являє собою професійну юридичну діяльність відповідної посадової особи, яка від імені держави уповноважена на 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.

Для проведення державної реєстрації прав заявник подає органів державної реєстрації прав, нотаріусові заяву, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Міністерство юстиції України. Заява подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» [4] починаючи з 12 лютого 2014 р. передбачено можливість подання заяв про державну реєстрацію прав та їх обтяжень і заяв/запитів про надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не лише особисто заявником, а й шляхом надсилання поштою з описом вкладення. При цьому звертаємо увагу на те, що під час подання заяви шляхом надсилання поштою справжність підпису заявника засвідчується відповідно до Закону України «Про нотаріат» [5]. Заявник подає разом із заявою органів державної реєстрації прав, нотаріусові необхідні для державної реєстрації прав документи, визначені цим Порядком, їх копії, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита.

Відповідно до декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» [6] задержавну реєстрацію права власності на нерухоме державне мито становить сім неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, а за державну реєстрацію іншого речового права на нерухоме майно, обтяження права на нерухоме майно – три неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

До суб'єктів здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно Закон відносить також нотаріуса як спеціального суб'єкта, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Відповідно до частини першої ст. 42 Закону України «Про нотаріат» нотаріальні дії вчиняються після їх оплати, а також у передбачених законом випадках після сплати до бюджету податку з доходів фізичних осіб та в день подачі всіх необхідних документів. Відповідно до ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [7] проведення оцінки майна є обов'язковим у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї зі сторін угоди та за згодою сторін. Проведення оцінки майна є обов'язковим у випадку оподаткування майна згідно з законом.

Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна, оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав визначено ст.ст. 172–174 Податкового кодексу України (далі – ПК України) [8].

Одним із спірних питань є порядок оцінки нерухомого майна під час укладання договорів дарування та процедури спадкування такого майна фізичними особами.

Особливості оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину (дарунок) коштів, майна, майнових чи немайнових прав визначено ст.174 ПК України.

До об'єктів спадщини (дарунку) платника податку, що підлягають оподаткуванню, належать, зокрема, об'єкти нерухомого та рухомого майна (п. 174.1 ст. 174 ПК України).

Відповідно до п. 174.3 ст. 174 ПК України визначення доходу платника податку – фізичної особи, що підлягає оподаткуванню внаслідок прийняття ним у спадщину чи дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав, ґрунтується на вартості успадкованого такою особою майна. При цьому вид вартості у статті не визначено.

Відповідно до ст. 9 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» встановлено, якщо законами або нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, договором на проведення оцінки майна або ухвалою суду не зазначено вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, то визначається ринкова вартість.

Згідно зі ст. 13 Закону України «Про оцінку земель» [9] з метою визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок як самостійного об'єкта цивільних правовідносин проводиться нормативна грошова оцінка земельних ділянок. Таким чином, для цілей оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину земельної ділянки як самостійного об'єкта цивільних правовідносин, використовується результат нормативної грошової оцінки такої земельної ділянки, який відповідно до ст. 20 Закону України «Про оцінку земель» оформлюється витягом з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Було б доцільно удосконалити положення ст. 174 ПК України та встановити для інших видів нерухомого майна вид вартості, що буде

застосовуватись для визначення доходу платника податку – фізичної особи, що підлягає оподаткуванню внаслідок прийняття ним у спадщину чи дарунок такого майна.

Список літератури:

1. Підпригора О.А. Римське право : підруч. / О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 512 с.
2. Дождев Д.В. Римское право : учеб. для юридических вузов и факультетов / Д.В. Дождев ; под общ. ред. члена-корреспондента Российской Академии наук, профессора В. С. Нерсисянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М. : Изд. группа НОРМА-ИНФРА М, 1999. – 784 с.
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua/>. – Назва з екрана.
4. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua/>. – Назва з екрана.
5. Про нотаріат : Закон України від 2 вересня 1993 р. № 3425-XII : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua/>. – Назва з екрана.
6. Про державне мито : декрет Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 № 7-93 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua/>. – Назва з екрана.
7. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua/>. – Назва з екрана.
8. Податковий кодекс України : кодекс України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua/>. – Назва з екрана.
9. Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua/>. – Назва з екрана.

В статье освещены исторические предпосылки осуществления государственной регистрации прав на имущество. Проанализированы нормативно-правовые акты в сфере осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Раскрываются отдельные новеллы правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Недвижимое имущество, вещные права на недвижимое имущество, государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество.

The article deals with the historical background of the state registration of property rights. Analyzed normative legal acts in the sphere of state registration rights to immovable property. Are characterized the novels of legal regulation of state-owned registration of rights in rem in real estate.

Real estate, rights in rem in real estate, State-owned Registration of rights in rem in real estate.