

УДК 347.2:347.21.3

СКАСУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: ОКРЕМІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ

**О.М. БРАНИЦЬКИЙ, кандидат юридичних наук,
Національний університет біоресурсів та
природокористування України¹**

У публікації здійснено аналіз чинного законодавства щодо скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно, наведено актуальну судову практику. На основі системного аналізу запропоновано внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Нерухоме майно, державна реєстрація права власності на нерухоме майно, внесення запису про скасування державної реєстрації права власності.

Конституція України у ст. 41 закріпила один із стрижневих принципів усієї системи правовідносин – принцип непорушності права власності «*Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним*». Саме з метою реалізації даного принципу було розпочато реформу у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно

Оскільки тема державної реєстрації речових прав є актуальною, відповідно стала об'єктом наукових досліджень різних галузей права, зокрема досліджувалася в дисертаційних роботах С.О. Слободянюка [1], Я.Є. Барц [2], С.С. Овчарука [3] та наукових здобутках інших науковців.

Прийняття Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та його подальше удосконалення, шляхом внесення відповідних змін утворили масив правових норм, які регулюють сферу державної реєстрації, зокрема права власності на об'єкти нерухомого майна.

До ключових нормативно-правових актів у цій царині слід також віднести:

– Постанову 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» від 22 червня 2011 р. № 703;

– Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку прийняття і розгляду заяв про внесення змін до записів, внесення записів про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно» від 12 грудня 2011 р. № 3502/5.

Однак, нова «ера» у даній сфері розпочалася з 1 січня 2013 р., коли функції державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна почала виконувати Державна реєстраційна служба України, в особі державних реєстраторів. Теоретичне значення полягає у здійсненні подальшого вдосконалення теоретичних питань державної реєстрації прав на майно. Практичне значення – сприятиме вирішенню наявних правозастосовних проблем та вдосконалення чинного законодавства.

У зв'язку з цим **метою** даної статті є аналіз застосування правових норм інституту державної реєстрації речових прав в розрізі внесення запису про скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Чимало нових правових механізмів викликали серйозні труднощі при їх практичному застосуванні, в зв'язку з чим були порушені права та інтереси численної кількості власників нерухомого майна. Проаналізуємо процедуру скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно, яке було набуто на підставі рішення суду.

Розпочнемо з того, що згідно з ч. 4 ст. 15 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державній реєстрації підлягають виключно заявлені права та їх обтяження за умови їх відповідності законодавству і поданим документам. Особливості процедури державної реєстрації прав власності на нерухоме майно визначені Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим Постановою КМУ від 22 червня 2011 р. № 703. Згідно із п. 27 вказаного Порядку, документами, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, зокрема серед іншого, є рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Відтак, рішення суду першої інстанції про визнання права власності на нерухоме майно, що набрало законної сили, є належною правовою підставою для внесення запису до Державного реєстру прав про реєстрацію такого права. В тому числі і заочне рішення, яке було винесене без участі відповідача та про існування якого останньому не було відомо. Таким чином, з реєстрацією права власності на нерухоме майно на підставі судового рішення проблем не виникає.

Однак, проблеми виникають у разі скасування судового рішення, на підставі якого особа набула право власності на нерухоме майно та подальшого скасування запису про реєстрацію права власності.

Практична ситуація. Відповідач по цивільній справі дізнається про існування винесеного заочного рішення, яким його було позбавлено права власності на нерухоме майно (чи його частину). Звертається до відповідного суду із заявою про перегляд такого заочного рішення. Суд, задовольняючи таку заяву виносить ухвалу про скасування заочного рішення та про призначення справи до розгляду у загальному порядку. Відповідач, отримавши таку ухвалу звертається до Державної реєстраційної служби із заявою про скасування запису про реєстрацію права власності. Очікуючи, що такий запис буде скасований. Адже підстава на основі якої за Позивачем було зареєстровано права власності – заочне рішення суду – скасоване. Однак, ні! Відповідач отримує Рішення державного реєстратора про відмову у скасуванні запису про реєстрацію права власності. Яке мотивоване тим, що відповідно до п. 41 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, особа повинна надати рішення суду про скасування рішення державного реєстратора, що набрало законної сили.

Проаналізуємо нормативно-правову базу. Відповідно до ч. 2 ст. 26 Закону № 1952-IV «у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав».

Пунктом 2.6 Порядку прийняття і розгляду заяв про внесення змін до записів, внесення записів про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та скасування записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 12 грудня 2011 р. № 3502/5, передбачено, що для внесення записів про скасування державної реєстрації прав, скасування записів Державного реєстру прав, «заявник подає рішення суду про скасування рішення державного реєстратора, що набрало законної сили».

Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, у п. 41 закріпив, що державний реєстратор вносить записи до Державного реєстру прав про скасування державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.

Таким чином, діючим законодавством закріплено, що скасування запису про реєстрацію права власності можливе лише у випадку скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності. Відтак, для скасування запису про реєстрацію права власності в будь-якому випадку необхідно звертатися з окремим позовом до суду.

Таке законодавче регулювання даної сфери суспільних відносин породжує чимало питань та складнощів в процесі його практичного застосування.

Однак, з цього приводу немає роз'яснень Державної реєстраційної служби, що б могло значно допомогти фізичним та юридичним особам у захисті їх прав. Дотично цієї проблеми торкнувся інформаційний лист Вищого господарського суду України «Про деякі питання, пов'язані із запровадженням нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 8 лютого 2013 р. № 01-06/319/2013 р. [4]: «Слід звернути увагу на зміну законодавчого підходу до порядку скасування державної реєстрації прав. Так, на відміну від попередньої редакції Закону (мається на увазі Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV), за якою державна реєстрація речових прав скасовувалася в разі, зокрема, винесення судом відповідного рішення, про що вносилися дані до Реєстру прав власності на нерухоме майно, відтепер частиною другою ст. 26 чинної редакції Закону (мається на увазі Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. № 1952-IV) передбачено внесення до Державного реєстру прав на нерухоме майно запису про скасування державної реєстрації прав у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав».

Констатуємо, що існує окреслена вище проблема, яка не має належного правового регулювання.

Судова практика неодноразово підтверджувала, що рішення суду про перехід права власності, на підставі якого в подальшому було зареєстровано право власності, може бути не правомірним, та в подальшому скасованим. Крім того, особа, яка фактично на підставі такого рішення втратила право власності на своє майно, довгий час може взагалі не знати про його існування аж до моменту виселення в процесі виконавчого провадження або за інших обставин.

У такому разі алгоритм захисту свого порушеного права – процедура скасування державної реєстрації права власності, зареєстрованого на підставі незаконного рішення буде мати як мінімум чотирьохступеневу структуру:

- скасування рішення суду про перехід права власності;
- звернення до державної реєстраційної служби із заявою про скасування запису про реєстрацію права власності та отримання відмови;
- звернення до суду з позовними вимогами про скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності;
- проходження у державній реєстраційній службі процедури скасування запису про реєстрацію права власності.

Таким чином, новий механізм скасування запису державної реєстрації права власності змушує особу, права якої порушено, двічі

«відвойовувати» в судовому порядку одне і те ж право – право власності. Тобто, крім скасування незаконного судового рішення, на підставі якого зареєстровано право власності, отримати так зване «рішення про скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності».

Переходячи до шляхів вирішення окресленої проблеми, можемо сказати, що очевидним є те, що важливу роль в процесі скасування в судовому порядку рішення про державну реєстрацію права власності відіграє позиція суду.

Такі позови підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства за правилами Кодексу адміністративного судочинства України. Враховуючи механізм скасування права власності, однозначної судової практики з даного приводу немає. Тим більше, що ситуацію ускладнює в цьому випадку специфіка позовних вимог, оскільки предметом такого позову є протиправність дій державного реєстратора, що прийняв рішення про відмову у скасуванні державної реєстрації права власності та протиправність рішення про реєстрацію права власності.

Однак, враховуючи вимоги діючого законодавства, державний реєстратор на момент прийняття рішення про реєстрацію права власності діяв в межах та у спосіб, передбачений законом – він зареєстрував право власності на підставі чинного на той момент рішення суду. У той же час державний реєстратор який прийняв рішення про відмову у скасуванні запису, також не порушив вимоги закону, оскільки заявником не було надано судового рішення про скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права власності, яке, на сьогодні, є єдиною правовою підставою.

Таким чином, складається «патова» ситуація. Виникає правовий парадокс, коли державний реєстратор не може скасувати запис про реєстрацію права власності без судового рішення про скасування такого запису, але, при цьому немає фактичних юридичних підстав задовольнити позов про оскарження його дій і скасування запису, оскільки дії реєстраційної служби як і в першому так і в другому випадку правомірні. Формально суд має всі підстави відмовити в задоволенні такого позову.

Проте узагальнення практики розгляду аналогічних спорів свідчить, що судді вперше зіткнувшись з подібними позовними вимогами, приймають рішення про їх задоволення. Справи з аналогічними спорами розглядались поки що лише на рівні судів першої та апеляційної інстанції. Практика правозастосування з даного питання представлена зокрема Постановою Харківського окружного адміністративного суду від 24 липня 2013 р. у справі № 820/5458/13-а, Постановою Хмельницького окружного адміністративного суду від 30 липня 2013 р. у справі № 822/2873/13-а, Постановою Івано-Франківського окружного адміністративного суду від 19 вересня 2013 р. у справі № 809/1218/13-а [5].

Аналіз наведеної практики застосування нового механізму скасування права власності показує його недосконалість та невинуватеність. Такий підхід слугує розростанню бюрократизму, а натомість має сприяти втіленню основних конституційних гарантій захисту права власності. Пропонуємо внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в частині **визнання однією з підстав для внесення запису про скасування реєстрації права власності, зареєстрованого на підставі рішення суду – скасування такого рішення судом вищої інстанції.**

Вказані зміни, на нашу думку, сприятимуть покращенню правового регулювання державної реєстрації речових прав та захисту права приватної власності загалом.

Список літератури:

1. Слободянюк С.О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : автореферат дис. ... канд. юр. Наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / С.О. Слободянюк. – Київ. 2012. – 20 с.
2. Барц Я.Є. Адміністративно-правові основи реєстрації прав власності на нерухоме майно : автореферат дис. ... канд. юр. Наук : спец. 12.00.07 «Адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / Я.Є. Барц. – Запоріжжя. – 2011. – 21 с.
3. Овчарук С.С. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : проблеми теорії та практики правозастосування : Монографія / За ред. д.ю.н., проф. В.І. Курила. / С.С. Овчарук. – К. : Магістр ХХІ сторіччя, – 2010. – 176 с.
4. Про деякі питання, пов'язані із запровадженням нової системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Інформаційний лист Вищого господарського суду України від 8 лютого 2013 р. № 01-06/319/2013 : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v_319600-13.
5. Єдиний державний реєстр судових рішень : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua>.

В публикации осуществлен анализ действующего законодательства об отмене государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, приведены актуальная судебная практика. На основе системного анализа предложено внесение изменений в Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений».

Недвижимое имущество, государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество, внесение записи об отмене государственной регистрации права собственности.

The published work gives the analysis of the current legislation concerning the abolition of the state registration of the ownership of the real estate. It's noted the

current jurisprudence in the publication. It's also offered based on a systematic analysis to make the amendments to the Law of Ukraine «On state registration of property rights on the real estate and its encumbrances».

Real estate, state registration of the ownership of the the real estate, recordal of the abolition of the state registration of the ownership.