

## ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

**Кубарсва Т.С.**

*студент,*

*Харківський національний університет  
імені В.Н. Каразіна*

### **ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ПРИ ВЧИНЕННІ НОТАРІАЛЬНИХ ДІЙ**

Нерухоме майно протягом усієї історії людства, незалежно від економічної формації суспільства, було одним з центральних інститутів господарських відносин. До сьогодні нерухоме майно залишається одним з основних засобів збереження та накопичення капіталу. Саме ця соціально-економічна значимість нерухомості викликає необхідність установлення спеціального режиму правового регулювання відносин, пов'язаних з її обігом. Однією з особливостей правового режиму нерухомого майна є необхідність державної реєстрації переходу права власності на нерухомість і державної реєстрації правочинів з нерухомістю.

Вивчення проблеми державної реєстрації прав на нерухоме майно займались Ч.Н. Азімов, Д.В. Боброва, М.К. Галянич, О.В. Дзера, А.С. Довгерт, І.В. Жилінкова, В.М. Коссаєв, Н.С. Кузнецова, І.М. Кучеренко, О.Д. Крупчан, В.В. Луць, Р.А. Майданик, Є.О. Мічурін, Н.М. Мироненко, О.А. Пушкін, О.А. Підпригора, З.В. Ромовська, І.В. Спасиво-Фатєєва, Р.О. Стефанчук, С.Я. Фурса, Є.О. Харитонов, Я.М. Шевченко [8].

1 січня 2013 року набрали чинності зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», які, в тому числі, полягають у тому, що на нотаріуса покладені функції державного реєстратора речових прав та їх обтяжень на нерухоме майно [2].

Підстави виконання повноважень державного реєстратора нотаріусами відрізняється від підстав виконання повноважень загальних суб'єктів державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. У науково-практичних джерелах, за цими підставами

прийнято класифікувати державну реєстрацію речових прав на первинну та похідну, або вторинну [7]. Первинною визнається державна реєстрація речових прав щодо новозбудованих об'єктів нерухомості, новостворених земельних ділянок тощо. Вторинною – реєстрація, яка здійснюється щодо речових прав на об'єкти нерухомого майна, які виникають, змінюються або припиняються внаслідок правочинів [5].

Нотаріус при оформленні документів ще на першій стадії посвідчення правочину чи видачі свідоцтва ретельно перевіряє юридичну силу всіх поданих документів, попереджує порушення прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, забезпечує вірне внесення даних. Тому оформивши правочин чи видаючи свідоцтво, нотаріус вже ознайомлений зі справою і може, не повторюючи процедуру перевірки документів на дійсність, внести дані до Державного реєстру прав на нерухоме майно, тим самим зареєструвавши його [5].

Це призводить до мінімізації проходження громадянами інстанцій при оформленні та реєстрації прав на нерухоме майно, що спрощує процес та дозволяє уникнути порушення прав та інтересів.

02 листопада 2019 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту права власності» № 159-IX від 3 жовтня 2019 року, яким Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» доповнено статтею 31<sup>2</sup> «Особливості державної реєстрації прав у результаті вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва» [2].

Законодавчо стало закріплено принцип одночасності вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва та державної реєстрації прав. Відповідну норму додано до загальних засад державної реєстрації речових прав та їх обтяжень.

Державна реєстрація речових прав та їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, крім випадків, визначених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Нотаріус у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно зі вчиненням такої

нотаріальної дії, самостійно формує та реєструє заяву про державну реєстрацію прав та проводить державну реєстрацію прав у порядку, передбаченому цим Законом. При процедурі державної реєстрації речових прав та їх обтяжень заявником виступає сам нотаріус та проводить державну реєстрацію одночасно із вчиненням нотаріальної дії.

Але законодавцем встановлено виняток.

Так, у разі нотаріального посвідчення правочину, правовий наслідок якого пов'язується з настанням певної обставини (наприклад, правочину з відкладальною умовою), а також у разі, якщо у результаті вчинення нотаріальної дії утворюються нові об'єкти нерухомого майна, що потребує здійснення власником дій, спрямованих на формування (створення) нерухомого майна, державна реєстрація прав проводиться після настання потрібної обставини, формування (створення) нерухомого майна будь-яким державним реєстратором.

Окрім того, заява про проведення державної реєстрації прав після вчинення одним нотаріусом нотаріальної дії може бути передана іншому нотаріусу для здійснення реєстраційних дій через Державний реєстр прав територіальним органом Міністерства юстиції України за наявності поважних причин (смерті нотаріуса, оголошення його померлим чи безвісно відсутнім, якщо нотаріус за станом здоров'я не може вчинити реєстраційні дії, припинення або зупинення діяльності нотаріуса тощо) [3].

Отже, дивлячись на такі нововведення, можна зробити висновок, що за умови правильного їх практичного використання, одночасність державної реєстрації та нотаріального посвідчення виникнення (переходу, припинення) речових прав та їх обтяжень, можуть забезпечити непорушність інститут права власності та інститут забезпечення виконання зобов'язань перед третіми особами в Україні.

### **Список використаних джерел:**

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. Дата оновлення: 01.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 24.02.2020).
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. Дата оновлення: 16.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 24.02.2020).
3. Про нотаріат: Закон України від 02.09.1993 р. № 3425-XII. Дата оновлення: 13.02.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12> (дата звернення: 21.02.2020).

4. Комаров В.В., Баранкова В.В. Нотаріат в Україні : підручник. Харків : Право, 2011. 384 с.

5. Кочергіна Н. Нова система реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. URL: Режим доступу: <http://pravotoday.in.ua/ua/press-centre/publications/pub-886/> (дата звернення: 21.02.2020).

6. Курило В.І. Сучасний стан інституту державної реєстрації нерухомого майна: соціальна та правова характеристика. *Вісник Запорізького національного університету*. Запоріжжя, 2010. № 1. С. 39-46.

7. Ледяев С. Реєстрація нерухомості без БПІ. *Незалежний аудитор*. URL: [http://n-auditor.com.ua/uk/component/na\\_archive/306?view=material](http://n-auditor.com.ua/uk/component/na_archive/306?view=material) (дата звернення: 21.02.2020).

8. Слободянюк С.О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2012. 180 с.

**Фончикова І.Ю.**

*студентка,*

*Науковий керівник: Клименко С.В.*

*кандидат юридичних наук, доцент,*

*Академія адвокатури України*

## **ТЕПЕРІШНЄ ТА МАЙБУТНЄ ІНСТИТУТУ ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ У РЕАЛІЯХ УКРАЇНСЬКОЇ ПРАВОВОЇ СИСТЕМИ**

Україна перебуває на етапі змін та впровадження нових правових інститутів, що неодмінно започаткують позитивні трансформації та вдосконалення вітчизняної правової системи з урахуванням якісних правових засад у процесі реалізації власниками як учасниками майнових відносин законодавчо наданих можливостей.

Право довірчої власності закріплено у ч. 2 ст. 316 ЦК України як особливий вид права власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном. Відповідно до цього положення у ч. 1 ст. 1029 визначено, що за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за