

Щодо посилення гарантій захисту державою права власності

Групою народних депутатів України 21 листопада 2018 р. до Верховної Ради України був поданий проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення гарантій захисту державою права власності» №9311 (далі –проект Закону).

Зазначений проект Закону направлений на посилення гарантій захисту державою права власності фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно, корпоративних прав, права власності на частку у статутному капіталі юридичної особи; розвитку та спрощення для громадян процедури отримання нотаріальних послуг тощо.

Основними новелами проекту Закону є:

1. Зміни до Цивільного кодексу України, зокрема:

- концептуальна зміна попереднього підходу до інституту права спільної власності, а саме зазначається, що: 1) права спільної власності виникає з підстав, встановлених законом; 2) спільна власність вважається частковою, якщо закон не встановлює сумісну власність;
- обов'язкове нотаріальне посвідчення договору про визначення часток у праві спільної власності. Передбачається, що такий договір буде потрібен лише у випадках коли частки є не рівними;
- державний реєстратор буде реєструвати право сумісної власності подружжя, якщо воно набуто під час шлюбу – незалежно від відомостей, які містяться у документах, якщо інше не встановлено законом або договором;
- власник нерухомого майна зможе встановлювати та скасовувати вимогу нотаріального посвідчення правочину щодо свого майна.

Така вимога та її скасування підлягатимуть нотаріальному посвідченню та є обтяженням, а також потребуватиме державної реєстрації.

(Мова в переважній більшості йде про договори оренди землі, які не підлягають нотаріальному засвідченню. Власник, встановлюючи таку вимогу, захищає себе від можливості підроблення свого підпису на договорі, укладеному в письмовій формі. Така вимога вноситься до Державного реєстру прав і у разі надходження до реєстратора договору без нотаріального посвідчення є підставою для відмови в державній реєстрації.)

2. Запропоновані зміни до Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» передбачають:

- запровадження можливості створення товариства на підставі модельного статуту, а також створення статутів в електронній формі з максимальним ступенем захисту. У цьому випадку засновники зможуть підписати статут з використанням кваліфікованого електронного підпису.

3. Зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»:

- визначають іпотеку як обтяження, а не як інше речове право;
- із кола суб'єктів державної реєстрації виключаються акредитовані та комунальні підприємства. Виключно за рішенням Уряду таким суб'єктом може бути тільки державне підприємство і лише в частині розгляду заяв в електронній формі;
- встановлюють обов'язок постійно підвищувати свій професійний рівень державними реєстраторами, а також передбачають проходження ними обов'язкового підвищення кваліфікації у певних випадках;
- визначають обов'язок державного реєстратора прав залишати без розгляду заяву про реєстрацію права на нерухоме майно, якщо кадастровий номер земельної ділянки відсутній у Державному земельному кадастрі;
- встановлюють обов'язок надсилання запиту до БТІ та інших органів у разі реєстрації прав, які набуваються з тих, що виникли до 2013 року;
- встановлюють обов'язок використання відомостей автоматизованих систем, держателем яких є державні органи, у тому числі у частині взаємодії з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром.

(Це дозволить розширити перелік таких реєстрів/систем, які будуть використовуватись державними реєстраторами прав з метою перевірки інформації під час вчинення реєстраційних дій. Окремо передбачається можливість отримання державними реєстраторами відомостей про особу з державного реєстру актів цивільного стану громадян для перевірки цивільної правоздатності та дієздатності фізичної особи, а також можливість доступу до реєстру довіреностей з метою перевірки їх дійсності та змісту. Також державні реєстратори зможуть використовувати відомості спадкового реєстру під час вчинення реєстраційних дій.)

Крім того:

- запроваджують механізм реєстрації прав на підставі рішень судів шляхом обов'язкового отримання примірника рішення в електронному вигляді з кваліфікованим підписом судді (в порядку взаємодії з Єдиним державним реєстром судових рішень);
- встановлюють обов'язкове внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього за відповідними правочинами.

4. Змінами до Закону України «Про нотаріат»:

- встановлюється обов'язок видавати приватним нотаріусом особі, яка звернулася за вчинення нотаріальної дії, письмову довідку із зазначення розміру плати в залежності від фактичних витрат;
- удосконалюється механізм функціонування державних нотаріальних контор.

5. Зміни до Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито»:

- передбачають пільги у розмірі 50% при справлянні державного мита за вчинення нотаріальних дій державними нотаріальними конторами, зокрема для громадян, якщо їхній середньомісячний дохід не перевищує двох розмірів прожиткового мінімуму, розрахованого та затвердженого відповідно до закону для осіб, які належать до основних соціальних і демографічних груп населення;
- встановлюють верхню межу ставки мита за вчинення нотаріальних дій державними нотаріусами, а саме за посвідчення договорів, які підлягають оцінці.

Наразі до Верховної Ради України поданий і альтернативний проект Закону №93311-1 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення гарантій захисту державою права власності», який також спрямований на врегулювання проблемних питань, пов'язаних з вчиненням нотаріальних та реєстраційних дій.

Отже, якщо законопроекти будуть розглянуті на засіданні Верховної Ради України і відповідний закон буде прийнятий, це дозволить підвищити захист державою права власності фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно, корпоративних прав та дозволить продовжити реформування найбільш важливих сфер суспільного життя в Україні.

**Головний спеціаліст Управління
Державної реєстрації Головного
територіального управління
юстиції у місті Києві
Х. В. Климук**