= Цивільне, підприємницьке, господарське та трудове право

ПИТАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВОЗАХИСНОЇ ФУНКЦІЇ НОТАРІАТОМ УКРАЇНИ В КОНТЕКСТІ ЗАКОНУ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ»

ФРІС Павло Львович - доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України, приватний нотаріус Яремчанського МНО

ФРІС Ігор Павлович - член Ради Української нотаріальної палати, голова комісії з міжнародного співробітництва Української нотаріальної палати, приватний нотаріус Івано-Франківського МНО

В статье рассматриваются вопросы реа- лизации правозащитной функции в деятель- ности нотариата Украины. анализируются конкретные полномочия органов нотариата в контексте Закона Украины «О государ- ственной регистрации имущественных прав на недвижимое имущество и их обременений», вносятся предложения относительно измене- ния полномочий органов нотариата в вопро- сах регистрации имущественных прав участ- ников гражданско-правовых отношений.

Відповідно до діючого законодавства більшість правовідносин, які пов’язані з ви­никненням, зміною або припиненням ци­вільних прав, у тому числі речових прав на нерухоме майно, є чинними виключно при умові їх нотаріального посвідчення.

Указані правовідносини складають осно­ву цивільно-правового обігу та регулюють найбільш вагомі права фізичних та юридич­них осіб, таких як право власності, право володіння і користування земельною ділян­кою, право забудови, право сервітуту, іпоте­ку, право управління майном тощо.

Законність правочину, як відомо, бага­то у чому залежить від дотримання форми його вчинення, визначеної чинним законо­давством. При цьому постійно зростає роль нотаріату, оскільки все ширшим стає коло правочинів, що потребують нотаріального посвідчення. І це абсолютно зрозуміло - за­лучаючи до вчинення правочинів професій­

них юристів, які отримують спеціальну під­готовку, держава робить усе можливе для забезпечення максимального рівня закон­ності. Одночасно не можна забувати і про те, що однією з найважливіших функцій но­таріату є правозахисна функція, яка полягає у забезпеченні дотримання учасниками ци­вільно-правових відносин чинного законо­давства. Реалізація цієї функції здійснюєть­ся шляхом вчинення широкого спектру дій - починаючи від встановлення законності самого правочину, який сторони мають на­мір укласти, визначенні право- і дієздатності сторін, наявності необхідних повноважень у представників сторін правочину, наявність встановлених законом істотних умов дого­вору, приналежність майна особі, що розпо­ряджається нерухомістю, дотримання прав і законних інтересів третіх осіб, що не бе­руть участі у договорі, перевірка відсутності обмежень (обтяжень) прав особи, що розпо­ряджається нерухомістю, тощо.

В сукупності передбачений законо­давством комплекс обов’язкових дій, які зобов’язаний вчинити нотаріус, забезпечує охорону прав та законних інтересів сторін, законність цивільно-правових відносин у широкому розумінні цього слова.

Нотаріус за допомогою наданих йому державою повноважень забезпечує захист майнових прав і свобод громадян і юридич­них осіб від помилок, пов’язаних з недостат­ньою правовою свідомістю. Нотаріальне по-

— Європейські перспективи № 4 ч.2, 2011 — 106

Фріс П.Л., Фріс І.П. - Питання реалізації правозахисної функції...

свідчення є гарантією стабільності і безпеки цивільного обігу в державі.

У праві більшості європейських держав активна позиція нотаріуса в наш час є не стільки даниною традиції, набутою за час становлення інституту нотаріату, скільки ефективним правовим інструментом для формування стабільного цивільного обігу.

Європейський нотаріат успішно при­стосувався до нових соціально-економічних умов і став своєрідним гарантом надійного правового забезпечення цивільно-правових відносин у державі.

Однак, аналізуючи комплекс повнова­жень нотаріуса з позицій забезпечення ним законності цивільного обігу в країні, необ­хідно прийти до висновку про наявність суттєвої прогалини. Вбачається, що, здій­снивши достатньо детальну регламентацію діяльності нотаріату з позицій здійснення ним правозахисної функції, законодавець не довів це питання до логічного завершен­ня, залишивши за межами нотаріального провадження останню стадію - стадію дер­жавної реєстрації прав. При цьому аналіз законодавчого регулювання діяльності но­таріату в більшості європейських країн свід­чить, що саме ця функція покладена на но­таріуса, чим забезпечується комплексність усього процесу реалізації правоохоронної функції нотаріату.

Слід зазначити, що за роки незалежності в питанні державної реєстрації прав зробле­но чимало і цей позитивний факт не можна замовчувати. Однак ми перебуваємо, усе ж таки, на початковому етапі цього процесу. З 1 січня 2012 року в питаннях державної реє­страції повинні були відбутись суттєві зміни. Однак законодавець, і йому слід віддати на­лежне, спромігся визнати непідготовленість до впровадження цих, воістину революцій­них змін, оцінивши непідготовленість до їх впровадження. У зв'язку з цим вбачається необхідним оцінити деякі із запланованих змін у питанні державної реєстрації прав на нерухоме майно.

У першу чергу слід зазначити, що зако­нодавство доволі чітко визначає форми вза­ємодії між органами нотаріату, які здійсню­ють нотаріальне посвідчення правочинів та органами, що проводять кадастровий облік

нерухомості та державну реєстрацію прав на неї.

При цьому нотаріуси, з одного боку, ви­ступають, як споживачі інформації, що міс­титься в публічних реєстрах, з метою на­лежної ідентифікації об’єкта нерухомості, визначення суб’єктивних прав зацікавлених осіб, зареєстрованих обмежень та обтяжень при посвідченні правочинів і здійсненні інших нотаріальних дій з нерухомістю, З другого боку, правочини щодо нерухомо­го майна, які відповідно до законодавства України підлягають обов’язковому нотарі­альному посвідченню і відображають права та обов'язки сторін стосовно тих чи інших об’єктів нерухомості, виступають у якос­ті одного з первинних джерел наповнення правовою інформацією вказаних публічних реєстрів.

Взаємозв’язок процесів нотаріального посвідчення і реєстрації прав є такий, що без їх повноцінної й ефективної взаємодії реалізація кожної із систем - нотаріальної й обліково-реєстраційної не може бути ефек­тивним.

В основі такого висновку проста ідея про те, що вірогідність і, отже, юридична дій­сність нотаріального акта в сфері нерухомос­ті прямо залежить від вірогідності і дійснос­ті даних, отриманих з публічних реєстрів нерухомості і, навпаки: немає і не може бути достовірних реєстрів там, де юридична без­пека і вірогідність первинних юридичних документів сумнівні.

Фактично нотаріальне посвідчення пра- вочину і державна реєстрація прав, які з нього випливають, являють собою дві сто­рони тої самої медалі. Тому їх розділення не може бути визнано об’єктивним.

В зв’язку з цим нормативна база, яка на сьогодні визначає ці процеси, підлягає ко­регуванню.

При існуючому нормативному регу­люванні відсутня пряма взаємодія між по­свідченням правочину і реєстрацією прав, коли в протиріччя з усіма законами логіки і юридичної безпеки основний документоо­біг між ними йде через самих зацікавлених осіб (сторін правочину, їхніх представників тощо). Це безумовно, по-перше, створює си­туацію, здатну вплинути на дотримання за-

107

Цивільне, підприємницьке, господарське та трудове право

конності. а, по-друге, є доволі незручним і для сторін, які змушені самостійно збирати і подавати на реєстрацію всі необхідні доку­менти.

Необхідно також зауважити, що від­сутність державної реєстрації прав на не­рухомість безпосередньо нотаріусом, який посвідчує відповідний правочин, веде до не­обгрунтованого дублювання даних функцій при проведенні державної реєстрації прав, заснованих на таких правочинах.

І ще одна доволі суттєва проблема.

Сьогодні відповідно до діючого зако­нодавства державним реєстраторам нада­ється право витребовувати та перевіряти документи, на підставі яких нотаріусами посвідчуються договори. Це, фактично, є реві­зуванням цих договорів і, відповідно, реві­зуванням діяльності нотаріусів. Державний реєстратор перетворюється в наглядача за нотаріатом органом. При цьому державно­му реєстратору надається право відмовити в державній реєстрації права власності, на­віть у тому випадку, коли до нього поступає на реєстрацію договір, посвідчений нотарі­усом. Це прямо суперечить вимогам чинно­го Закону «Про нотаріат» щодо державного регулювання нотаріальної діяльності та га­рантій діяльності нотаріусів.

Таке формулювання норм Закону «Про державну реєстрацію речових прав на не­рухоме майно та їх обтяжень» дає підста­ви припускати, що державний реєстратор фактично виконуватиме функції судді, на­даючи оцінки законності дій нотаріуса. Мало того. Відмова у державній реєстрації по суті є визнанням незаконності догово­ру. що є грубим порушенням конституцій­них принципів, «перетягненням» на дер­жавний орган неналежних йому функцій, перетворення його в орган правосуддя, що є недопустимим. Державний службо­вець фактично отримує право давати пра­вове оцінку договору про перехід права власності, що суперечить самій природі нотаріального акту, який є безспірним до моменту визнання його недійсності на під­ставі рішення суду. Наявність таких повно­важення є підґрунтям для зловживань, для вчинення корупційних діянь, призведе до порушень прав і законних інтересів грома­

дян України та інших учасників цивільного правообігу.

Довший час, а саме з 2004 року, коли чинним Цивільним кодексом України, було визначено процедуру реєстрації правочинів, нотаріуси сумлінно виконували ці функції одночасно з покладеними на них публічними повноваженнями при посвід­ченні правочинів з нерухомістю. Внесення відповідних відомостей до публічних реє­стрів було виключно технічним процесом, в зв’язку з тим, що не можливо визначати реєстрацію будь-яких прав, як підставу ви­никнення права власності, яке є первинним і виникає на підставі волевиявлення учас­ників відповідних правовідносин та їх юри­дичного оформлення.

Передача нотаріусу повноважень по реє­страції прав на нерухоме майно створило би єдиний логічний комплекс, ліквідувала би дисбаланс в порядок виникнення законних прав на нерухоме майно.

І ще одне надзвичайно важливе питання - відповідальність.

При вчиненні нотаріальних дій, нотарі­уси несуть повну матеріальну відповідаль­ність, яка полягає в тому що шкода завдана неправомірними діями або помилкою нота­ріуса відшкодовується ним особисто в по­вному обсязі.

Помилка ж державного реєстратора має чисто декларативних характер. Державний реєстратор за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав несе дисци­плінарну, цивільно-правову або криміналь­ну відповідальність у порядку, встановле­ному законом, яка фактично не визначена. По суті, гарантії діяльності в сфері реєстра­ції прав та питання відшкодування шкоди, завданої державним реєстратором, лягати­муть тягарем на державний бюджет.

Тому наявність чіткого механізму від­шкодування шкоди, який передбачений стосовно нотаріуса, є ще однією вагомою підставою для реалізації безпосередньо но­таріусом повноважень щодо державної реє­страції прав на нерухомість.

І, на кінець, останнє. Вже зазначалось, що нотаріус є особою спеціально підготов­леною до здійснення нотаріальної діяль­ності. Усім добре відомо, які високі вимоги

= Європейські перспективи № 4 ч.2, 2011 = 108

Фріс П.Л., Фріс І.П. - Питання реалізації правозахисної функції...

пред’являються до осіб, що мають намір її здійснювати. Законом передбачено прохо­дження тривалого стажування, здача іспитів тощо. Підготовка ж державного реєстрато­ра не може бути порівняна з підготовкою нотаріуса. Ми не маємо наміру жодним чи­ном принизити осіб, які здійснюють дер­жавну реєстрацію. Однак для об’єктивності зазначимо, що на цих посадах доволі висо­ка плинність кадрів, достатньо молодий вік службовців при відсутності належного досві­ду роботи та т. ін.

Сьогодні система нотаріату в Україні - це виважений і сформований державою пу­блічно-правовий інститут уповноважений державою на здійснення важливої публічної функції. Він на належному рівні протягом багатьох років виконує покладені на нього

обов’язків, у тому числі щодо реєстрації від­повідних прав, обмежень та обтяжень.

Створення системи реєстрації речових прав, яка була б зручною для учасників цивільно-правового обігу та відповідною, з точки зору ведення обліку інформації, яка має публічний характер, не може бути здій­снено без участі нотаріусів у системі реєстра­ції речових прав. При цьому буде досягнуто спрощення багатьох процедур та забезпече­но існування принципу “єдиного вікна”. Ре­єстрація права власності на нерухоме майно нотаріусом після нотаріального посвідчення ним правочину має бути обов’язковою, що в свою чергу спростить існуючий порядок та надасть більше зручності учасникам від­повідних правовідносин без виникнення додаткового навантаження на державний бюджет.

АНОТАЦІЯ

В статті розглядаються питання реалі­зації правозахисної функції в діяльності нота­ріату України, аналізуються конкретні повно­важення органів нотаріату в контексті Зако­ну України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме маїто та їх обтяжень», вно­сяться пропозиції щодо змін повноважень но­таріату у питаннях реєстрації речових прав учасників цивільно-правових відносин.