

7. Господарський процесуальний кодекс України. – Х.: ТОВ «Одіссей», 2009. – 80 с.
8. Кримінально-процесуальний кодекс України. – Х.: Одіссей, 2011. – 248 с.
9. Логин Н.В. Теория доказательств в советском уголовно процессе / Под ред. Н.В. Жогина. – 2-е изд., доп. – М: Юридическая литература. 1974. – 287 с.

УДК 347.2

СИГИДИН В.М.

ФУНКЦІЇ НОТАРІУСА ЯК РЕЄСТРАТОРА РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Стаття присвячена дослідженню функцій нотаріуса під час вчинення ним дій із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Акцентується на розмежуванні стадій нотаріального посвідчення правочинів з нерухомим майном і державної реєстрації речових прав на таке майно, на основі чого зроблено висновок, що нотаріальне посвідчення – це підстава виникнення, зміни та припинення зобов'язальних правовідносин, а державна реєстрація – підстава виникнення, переходу і припинення речових (право власності, інші речові права тощо) і речово-зобов'язальних (оренди, застави тощо) прав. Виокремлено такі функції нотаріуса під час вчинення ним реєстраційних дій: 1) правовстановлююча; 2) перевірки відомостей про інші зареєстровані права на цей об'єкт; 3) забезпеченням безспірності та доказової сили документів; 4) превентивна (попереджувальна); 5) забезпечення доказів; 6) здійснення первинного фінансового моніторингу; 7) функція податкового агента. Встановлено, що основне завдання нотаріусів як реєстраторів спрямоване на досягнення мети, що відображається у правовій, соціальній, економічній та інформаційній складовій частині.

Ключові слова: державна реєстрація, нерухоме майно, речові права, нотаріус, нотаріальні дії, захист майнових прав, вчинення реєстраційних дій.

Статья посвящена исследованию функций нотариуса при совершении им действий по государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Акцентируется внимание на разграничении стадий нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом и государственной регистрации прав на такое имущество, на основе чего сделан вывод, что нотариальное удостоверение – это основание возникновения, изменения и прекращения обязательственных правоотношений, а государственная регистрация – основание возникновения, перехода и прекращения вещных (право собственности, другие вещные права и т.д.) и вещно-обязательственных прав (аренды, залога и т.п.). Выделены следующие функции нотариуса при совершении им регистрационных действий: 1) правоустанавливающая; 2) проверка сведений о других зарегистрированных правах на объект; 3) обеспечение бесспорности и доказательной силы документов; 4) превентивная (предупредительная); 5) обеспечение доказательств; 6) осуществление первичного финансового мониторинга; 7) функция налогового агента. Установлено, что основная задача нотариусов как регистраторов направлена на достижение цели, которая отражается в правовой, социальной, экономической и информационной составляющих.

Ключевые слова: государственная регистрация, недвижимое имущество, вещные права, нотариус, нотариальные действия, защита имущественных прав, совершение регистрационных действий.

The article is devoted to the study of the functions of the notary when he acts on the state registration of real rights to real estate. The emphasis is placed on the delineation of the stages of the notarial certificate of transactions with real estate and the state registration of real rights to such property, on the basis of which it is concluded that the notarial certificate is the basis for the emergence, change and termination of the legal relationship, and state registration is the basis of emergence, transition and the termination of a real (rights of ownership, other real rights, etc.) and property-binding (rent, pledge, etc.) rights. The following functions of the notary are specified in the course of the registration actions: 1) the right-holder; 2) verification of information about other registered rights to this object; 3) ensuring the impartiality and proof force of the documents; 4) preventive; 5) provision of evidence; 6) implementation of initial financial monitoring; 7) the function of the tax agent. It has been established that the main task of notaries as registrars is to achieve the goal, which is reflected in the legal, social, economic and information components.

Key words: *state registration, real estate, real rights, notary, notarial acts, protection of property rights, registration actions.*

Вступ. Важливою сферою застосування норм права для реалізації суб'єктивних прав і законних інтересів громадян є нотаріальна діяльність. Загальновідомо, що серцевину приватноправових відносин становлять відносини власності, відповідно, вся діяльність нотаріусів спрямована на реалізацію конституційних принципів «священності» та «непорушності» права власності.

Аналізуючи функції нотаріуса під час вчинення реєстраційних дій, доцільно наголосити на необхідності чіткого розмежування стадій нотаріального посвідчення правочинів із нерухомим майном і державної реєстрації речових прав на таке майно. Так, нотаріус посвідчує відповідність договору, об'єктом якого є нерухомість, усім умовам дійсності правочину (ст. 203 ЦК), і надає волевиявленню сторін необхідну форму, вчиняючи при цьому дію, що є передостаннім юридичним фактом в юридичному складі, з якого виникають зобов'язання щодо державної реєстрації належності права власності на таке майно в інших осіб. Тобто і нотаріальне посвідчення, і державна реєстрація є підставами виникнення, зміни або припинення зобов'язальних правовідносин, що входять до юридичного складу поряд із волевиявленням учасників правочину, оскільки дії нотаріуса щодо нотаріального посвідчення правочину та державної реєстрації речових прав із нього не є тотожними діям сторін щодо висловлення своєї волі. Інакше кажучи, і нотаріальне посвідчення, і державна реєстрація речових прав є юридичними фактами в цивільному праві, причому самостійними підставами в юридичному складі. Нотаріальне посвідчення – це підстава виникнення, зміни та припинення зобов'язальних правовідносин, а державна реєстрація – підстава виникнення, переходу і припинення речових (право власності, інші речові права тощо) і речово-зобов'язальних прав (оренди, застави тощо).

Варто наголосити, що передання функцій державного реєстратора нотаріусам є нововведенням законодавця, який обрав принципово новий підхід до визначення органів, що займаються реєстрацією речових прав на нерухоме майно. Попередня практика державної реєстрації речових прав була пов'язана з необхідністю її проведення поряд із реєстрацією правочинів із нерухомістю, окремою процедурою реєстрації земельних ділянок та будівель, розміщених на них тощо, що значно ускладнювало створення функціонально повноцінної та дієвої єдиної системи реєстрації прав на нерухомість, яка б забезпечила стабільність обороту нерухомості і була заснована на відповідних принципах здійснення такої реєстрації. Таким чином, принципово новий підхід законодавця до вирішення цієї проблеми відіграв позитивну роль у формуванні системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, шляхом виключення множинності реєстраційних органів та створенні відкритого, прямого і прозорого доступу до системи для реєстраційних цілей і одержання інформації про будь-який об'єкт нерухомості будь-якою особою, яка пред'явила документ, що посвідчує особу, а також подала відповідну заяву.

Одразу ж зазначимо, що підхід, пов'язаний із переданням повноважень із вчинення реєстраційних дій нотаріусам, не є новим у світовій практиці. Так, світовій практиці державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомі три моделі організації системи органів, які вчиняють такі дії, – швейцарська, німецька модель і модель вчинення таких дій нотаріальними органами. Як видасться, вибір законодавцем кожної країни тієї чи іншої моделі, насамперед, зумовлений національними традиціями. Так, наприклад, німецька модель державної реєстрації ре-

чових прав на нерухоме майно суттєво зобов'язана своєю появою судовій процедурі перенесення прав на землю (*aufassung*), за якою помісний суд, по суті, отримував можливість контролювати правочини щодо земельних ділянок шляхом триразового оголошення в суді про вчинення правочину із закликом до третіх осіб заявити свої претензії.

Видається, німецька модель, на першій погляд, технічно полегшує процес доказування у справах, пов'язаних із нерухомим майном, адже з метою забезпечення реєстрації (оголошення) прав на нерухомість у судах створюються спеціальні відділи, однак рішення про записи приймаються суддею, а це, на нашу думку, суттєво перевантажить і так завантажену судову систему України. Саме тому німецька модель державної реєстрації речових прав на нерухоме майно не отримала поширення у світі. Крім того, у разі виникнення потреби в оскарженні дій судді у процесі оголошення прав треба звертатись виключно в суд вищої інстанції, що створить ще більше незручностей.

За швейцарською моделлю державної реєстрації речових прав на нерухоме майно такі функції покладаються на органи виконавчої влади (бюро) із закріпленням можливості контролю над такими органами та забезпеченням тісного зв'язку відомостей поземельних книг та кадастрів шляхом покладання функцій щодо їх ведення на одні і ті самі установи. Зважаючи на це, швейцарській моделі, на нашу думку, також притаманні вади, пов'язані із суттєвими розбіжностями в часі між належним оформленням правочинів із нерухомістю і реєстрацією речових прав з них.

За третьою (нотаріальною) моделлю функції державного реєстратора вчиняє нотаріус, що звільняє сторони правочину від доцільності звернення до двох окремих органів (нотаріуса при посвідченні договору та державного реєстратора – при реєстрації прав із нього). Широкого поширення зазначена модель набула в Іспанії, де, за оцінками експертів, на сьогодні найбільш активно розвивається ринок нерухомості в Європі. Реєстратори прав, що здійснюють свою діяльність на території Іспанії, з одного боку, підзвітні і підконтрольні державі, оскільки діють на основі виданих державою ліцензій. З іншого боку, вони вчиняють такі дії з метою отримання прибутку, який після відповідних податкових відрахувань використовується ними як на розвиток процесу реєстрації, так і на оплату своєї праці. Такий підхід сприяє покращенню якості наданих ними послуг із державної реєстрації, адже на цьому сегменті ринку послуг існує жорстка конкуренція. Крім того, комерційне фінансування дає змогу акумулювати значні кошти для розвитку системи реєстрації, що тягне за собою високу ступінь технічної оснащеності.

Як вбачається із наведеного, незважаючи на критичні аргументи такого підходу окремих дослідників (покладення на одну особу відразу кількох обов'язків щодо посвідчення договору та реєстрації прав за ним тощо [1, с. 246–247]), вітчизняні національні традиції дають змогу покласти на нотаріусів обов'язки щодо посвідчення правочинів із нерухомістю та реєстрації прав за ними.

Таким чином, основним завданням нотаріусів як реєстраторів є: 1) проведення державної реєстрації прав; 2) ведення Державного реєстру прав; 3) взяття на облік безхазяйного нерухомого майна; 4) формування та зберігання реєстраційних справ. Зазначені завдання спрямовані на досягнення мети, що відображається у: а) забезпеченні стабільності цивільного обігу шляхом підтвердження і державної гарантії прав на нерухомість (її правова складова частина); б) забезпеченні законності обігу нерухомості, захисту прав і законних інтересів учасників правочину і третіх осіб (соціальна складова частина); в) забезпеченні сприятливого інвестиційного клімату, «прозорості» ринку нерухомості, зниженні економічних ризиків, отриманні надходжень у бюджет шляхом справляння адміністративної плати за такі дії (економічна складова частина); г) забезпеченні фізичних та юридичних осіб, органів державної влади і місцевого самоврядування достовірною інформацією про цивільні права на нерухомість (інформаційна складова частина).

Результати дослідження. Загалом порядок здійснення нотаріусами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно спрямований на виконання конкретних функцій. На сьогодні функції нотаріуса перераховані в ст. 34 Закону України «Про нотаріат». Однак таке розуміння функцій не є повним, адже у зазначеному переліку відсутня така функція, як державна реєстрація речових прав на нерухоме майно. Разом із тим під функціями нотаріату пропонується розуміти всі (курсив наш – *В.С.*) напрями його діяльності, що відображають його особливості як унікального правового інституту, який має своїм завданням охорону та захист суб'єктивних прав громадян і юридичних осіб у приватноправовій сфері [2, с. 18]. Зважаючи, що в Законі України «Про нотаріат» про такі функції нотаріуса, як державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, не йдеться, спробуємо на теоретичному рівні виділити їх. Зважаючи на відсутність згадки в За-

коні України «Про нотаріат» про таку функцію нотаріуса, як державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, спробуємо на теоретичному рівні виділити їх.

Отже, першою важливою функцією нотаріуса як реєстратора речових прав є правостановлююча функція, що включає в себе внесення відомостей про власника та об'єкт нерухомості в Державний реєстр прав. Відповідно, будь-яка зміна власника об'єкта нерухомості підлягає внесенню запису про це в Державний реєстр прав. Зазначена функція нотаріуса спрямована на зміцнення цивільного обігу, адже закріплення в Реєстрі таких відомостей дає змогу чітко встановити особу власника і тим самим забезпечує впевненість третіх осіб у тому, що вони мають справу саме із власником нерухомого майна. Внесення нотаріусами відомостей про особу власника до Державного реєстру прав робить більш зручним як становище власника, так і третіх осіб. Для подальшого вчинення будь-яких дій з об'єктом нерухомості власнику достатньо надати правостановлюючі документи, а нотаріусу перевірити зареєстроване право власника на такий об'єкт.

Зазначена правостановлююча функція пов'язана з іншою функцією нотаріуса при вчиненні реєстраційних дій – із необхідністю перевірки відомостей про інші зареєстровані права на цей об'єкт. Йдеться про застосування добре відомої цивільному праву конструкції першості зареєстрованих прав із метою вирішення питань колізії прав на чужу річ, а саме: речових прав на нерухоме майно набуває та особа, яка першою зареєструвала таке право в реєстрі, тобто за наявності двох речових прав на один об'єкт нерухомості пріоритет надається тому праву, запис до реєстру про який було внесено раніше. У разі, якщо під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав на нерухоме майно нотаріусом встановлено наявність зареєстрованих у Державному реєстрі прав інших заяв про державну реєстрацію прав на це саме майно, заяви розглядаються в порядку черговості їх надходження. У разі, якщо нотаріусом виявлено суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, останній має, відповідно до ст. 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відмовити в державній реєстрації.

Наступна функція нотаріуса під час вчинення реєстраційних дій пов'язана із забезпеченням безспірності та доказової сили документів, оскільки державна реєстрація є єдиним доказом зареєстрованого права і може бути оскаржена тільки в суді. Нотаріальна діяльність здійснюється в сфері доказового права (нотаріальні акти мають особливу доказову силу) і в безспірній формі. За наявності спору цивільна юрисдикція здійснюється судом, за її відсутності – нотаріусом. Саме тому вітчизняний нотаріат, наділений публічною владою, включений у систему органів безспірної цивільної юрисдикції, що здійснюють посвідчувальні, правореалізаційні, правоохоронні та реєстраційні повноваження, поряд із такими органами, як органи примусового виконання, органи реєстрації актів цивільного стану, тобто в рамках органів юстиції. Таким чином, зазначена функція нотаріуса полягає, насамперед, у тому, що нотаріус, будучи посадовою особою, наділеною повноваженнями перевіряти безспірність посвідчуваних ним юридичних актів та вчинюваних на їх основі реєстраційних дій, неупереджено інформує сторони про зміст і правові наслідки вчинюваних ними актів і такими діями реально впливає на уникнення можливих суперечок у майбутньому.

Відповідно, нотаріус, керуючись відомостями з Державного реєстру, має надійний захист, адже навіть у разі виявлення помилок у реєстрації, визнати їх недійсність може виключно суд. Нотаріус, відкриваючи розділ на об'єкт нерухомого майна у Державному реєстрі прав, формує реєстраційну справу та присвоює реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна. Записи, що містяться у Державному реєстрі прав, мають відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. Відомості Державного реєстру прав вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою, доки їх не скасовано у судовому порядку. Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей, що містяться в цьому реєстрі.

На підставі наведеного простежується ще одна функція нотаріуса під час вчинення реєстраційних дій – превентивна (попереджувальна), що відображається в охороні та захисті прав і законних інтересів фізичних і юридичних осіб, територіальних громад, держави шляхом вчинення нотаріусами передбачених законодавчими актами дій від імені України. Крім того, превентивна функція нотаріуса під час вчинення реєстраційних дій полягає у запобіганні виникненню суперечок між учасниками цивільних правовідносин, захищаючи права осіб від можливих порушень у майбутньому, утворюючи між ними стабільні й передбачувані стосунки.

Правозахисна функція нотаріуса під час вчинення реєстраційних дій відображається у можливості охорони цивільних прав шляхом посвідчення та реєстрації безспірних прав, безспірних фактів і вчинення інших дій, спрямованих на дотримання закону і перешкоджання його порушення учасниками цивільних правовідносин. Нотаріат виконує визначені законом повноваження щодо здійснення державної функції з питань охорони та захисту прав і законних інтересів громадян, юридичних осіб. Нотаріальні акти, що засвідчують майнові права, завжди були засобом захисту речових і зобов'язальних прав [3, с. 105].

Із правозахисної функції нотаріуса можна виокремити ще одну функцію, що пов'язана з необхідністю забезпечення доказів. Так, на прохання зацікавлених осіб нотаріус забезпечує докази, необхідні в разі виникнення справи в суді, якщо є підстави вважати, що їх надання згодом стане неможливим або складним (наприклад, надає нотаріально завірену виписку з Державного реєстру прав про відсутність там відомостей про спірний об'єкт тощо). Такі повноваження нотаріуса спрямовані на полегшення доказового процесу в судах загальної юрисдикції під час розгляду конкретної цивільної справи. З цього приводу доцільно зазначити, що в матеріально-правовому значенні нотаріальний документ має більш високу, порівняно з іншими засобами доказування, достовірність. Державна реєстрація речових прав має забезпечити публічність і достовірність інформації про зареєстровані права насамперед для третіх осіб, що дає змогу захистити їх права і інтереси.

Варто зауважити, що сучасному нотаріату притаманні такі функції, які жодним чином не відповідають класичному визначенню та застосуванню цього інституту. Йдеться про покладення на нотаріуса під час вчинення реєстраційних дій функції здійснення первинного фінансового моніторингу. Так, зазначена функція передбачена в Законі України від 14.10.2014 р. «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення». Варто підкреслити, що Закон не змінює чинні принципи роботи нотаріусів як суб'єктів первинного фінансового моніторингу, а, навпаки, конкретизує їх, уточнює та упорядковує.

Особливостями цього Закону є те, що він прийнятий, у першу чергу, з метою імплементації міжнародних стандартів. Це дотримання Стандартів Групи з розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням грошей (FATF). 16 лютого 2012 р. на Пленарному засіданні FATF схвалено останню редакцію оновлених Рекомендацій FATF. Однак не варто забувати, що метою його прийняття є й виконання домовленостей у рамках угоди «стенд-бай» (SBA) із Міжнародним валютним фондом та врахування пропозицій до національного законодавства експертів Комітету Ради Європи з оцінки заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму (MONEYVAL) [4].

Ще одна функція нотаріуса пов'язана зі здійсненням функцій податкового агента. Оразу ж зазначимо, що нині точаться дискусії з цього приводу, адже ця функція була передбачена Законом України «Про податок з доходів фізичних осіб» [5], який втратив чинність 01.01.2011 р. у зв'язку з прийняттям Податкового кодексу України. Вказаний Закон прямо називав нотаріусів податковими агентами. Натомість із прийняттям Податкового кодексу України, який набрав чинності 1 січня 2011 р., закріплено обов'язок нотаріуса перевірити наявність документа про сплату податку – документа з належним платником і належним призначенням платежу [6]. Усі інші реквізити цього документу (отримувач та сума платежу) нотаріус не зобов'язаний перевіряти. На відміну від Закону України «Про податок з доходів фізичних осіб», за Податковим кодексом України обов'язковою ознакою податкового агента є виплата (нарахування) ним доходу фізичній особі. Таким чином, нотаріуси як самозайняті особи є податковими агентами лише за умови виплати доходу фізичній особі.

Висновки. Підсумовуючи, доцільно зазначити, що функції нотаріусів під час вчинення реєстраційних дій не мають виняткового характеру, оскільки вони можуть бути реалізовані й іншими компетентними органами і посадовими особами (державними реєстраторами, виконавчими органами сільських, селищних та міських рад, державними, приватними виконавцями тощо).

Список використаних джерел:

1. Залесский В.В. Основные институты гражданского права зарубежных стран: сравнительно-правовое исследование / В.В. Залесский. – М.: НОРМА, 1999. – С. 246–247.
2. Дякович М.М. Нотаріальне право України [навч. посіб.] / М.М. Дякович. – К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. – С. 18.

3. Денисяк Н.М. Правові засади діяльності нотаріату за законодавством України: матеріальний та процесуальний аспекти : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Н.М. Денисяк. – Одеса, 2017. – 105 с.

4. Міжнародні стандарти з протидії відмиванню доходів та фінансуванню тероризму і розповсюдженню зброї масового знищення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.sdfm.gov.ua/content/file/Site_docs/2012/22.03.2012/1.pdf.

5. Про податок з доходів фізичних осіб : Закон України від 22.05.2003 р. № 889-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 37. – Ст. 308.

6. Податковий Кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI в редакції від 01.08.2016, підстава 1389-19 // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.