

Захист прав у сфері державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно

Поняття «захист права власності» охоплює комплекс правових засобів, які застосовуються судом, уповноваженими органами держави або самим власником для поновлення порушеного суб'єктивного права власності. За своєю сутністю захист права власності забезпечується нормами саме цивільного права і саме тими, які спеціально призначені для його захисту. Згідно з статтею 15 Цивільного кодексу України, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Також, статтею 55 Конституції України, статтею 16 Цивільного кодексу України та статтею 7 Закону України «Про судоустрій та статус суддів», визначено, що кожна особа має право звернутись до суду за захистом порушених, невизначених або оспорюваних прав, свобод та інтересів.

З прийняттям 01 січня 2016 року в дію нової редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), додатково впроваджено інноваційний та дієвий механізм захисту власних прав у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зміст якого, перш за все, полягає в зверненні до Міністерства юстиції України або його територіальних органів з відповідною скаргою. Попередня редакція згаданого закону передбачала можливість оскарження таких рішень лише до суду. Однак судовий захист прав власників майна проти незаконних дій державних реєстраторів не завжди був ефективний.

Порядок адміністративного оскарження рішень, дій чи бездіяльності державних реєстраторів, регулюється розділом VII Закону та Порядком розгляду скарг у сфері державної реєстрації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року №1128 (далі – Порядок № 1128).

Відповідно до пункту 2 Порядку № 1128, для забезпечення розгляду скарг суб'єктом розгляду скарги утворюються постійно діючі комісії з питань розгляду скарг у сфері державної реєстрації (далі – Комісія), положення та склад яких затверджуються Мін'юстом або відповідним територіальним органом.

Комісії покликані захищати конституційні права та порушені інтереси фізичних та юридичних осіб у сфері державної реєстрації. Адміністративне оскарження до Комісії не потребує додаткових витрат, що є відмінним від оскарження наведених дій в судовому порядку, де необхідно сплачувати судовий збір.

У зв'язку з вищезазначеним, кожен громадянин, який вважає, що його права порушено має можливість оскаржити рішення, дії чи бездіяльність державних реєстраторів при реєстрації нерухомого майна не лише до суду, а й шляхом подання скарги до органів Міністерства юстиції України та його територіальних органів.

Слід зазначити, що скарга – це звернення з вимогою про поновлення прав і захист законних інтересів громадян, порушених діями (бездіяльністю), рішеннями державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств,

установ, організацій, об'єднань громадян, посадових осіб (стаття 3 Закону України «Про звернення громадян»).

Оскарження рішення, дій чи бездіяльності державного реєстратора, в адміністративному порядку здійснюється шляхом подання скаржником письмової скарги, яка повинна містити обов'язкові відомості, передбачені частиною п'ятою статті 37 Закону, до Міністерства юстиції України або його територіальних органів в залежності від предмета оскарження (частина друга статті 37 Закону), зокрема:

1. Міністерство юстиції України розглядає скарги на:

- рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав (крім випадків, коли таке право набуто на підставі рішення суду, а також коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір);
- дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України.

2. Територіальні органи Міністерства юстиції розглядають скарги на:

- рішення державного реєстратора (крім рішень про державну реєстрацію прав, а також дії та бездіяльність державного реєстратора);
- дії або бездіяльність суб'єктів державної реєстрації прав.

Варто пам'ятати, що скаргу на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можна подати до Міністерства юстиції України та Головних територіальних управлінь юстиції протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю (абзац 1 частини третьої статті 37 Закону).

В свою чергу, рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом 15 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю (абзац 2 частини третьої статті 37 Закону).

Отже, кожен громадянин повинен знати куди потрібно звернутися для захисту своїх порушених прав у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

В будь-якому разі новий порядок розширює можливості власників майна на захист своїх прав, а це є беззаперечною перевагою Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно».