

МАРТИНЮК

Наталія Миколаївна

УДК 351.74 : 342.922

АДМІНІСТРАТИВНА ПРОЦЕДУРА НАДАННЯ ПУБЛІЧНИХ ПОСЛУГ ІЗ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМО МАЙНО: СТАДІЇ ТА ЗМІСТ

суддя, Верховний суд,
здобувачУніверситет митної
справи та фінансів

ADMINISTRATIVE PROCEDURE FOR PROVISION OF PUBLIC SERVICES ON STATE REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS ON REAL ESTATE: STAGES AND CONTENTS

DOI: [https://doi.org/10.37634/efp.2020.10\(1\).2](https://doi.org/10.37634/efp.2020.10(1).2)**MARTYNIUK Nataliia Mykolaivna** – judge, Supreme Court, applicant, University of Customs and Finances

Статтю присвячено висвітленню категорії адміністративної процедури надання публічних послуг із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Порівнюється категорії «стадія», «адміністративна процедура надання публічних послуг» та «стадії адміністративної процедури надання публічних послуг». Дається характеристика стадіям процедури надання публічних послуг із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

* * *

Статья посвящена освещению категории административной процедуры предоставления публичных услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Сравниваются категории «стадия», «административная процедура предоставления публичных услуг» и «стадии административной процедуры предоставления публичных услуг». Дается характеристика стадиям процедуры предоставления публичных услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

* * *

The paper is devoted to the coverage of the category of administrative procedure for the provision of public services for state registration of real rights to immovable property. The categories «stage», «administrative procedure for the provision of public services» and «stages of the administrative procedure for the provision of public services» are compared. A description of the stages of the procedure for providing public services for state registration of real property rights is given.

It is emphasized that the administrative procedure for state registration of real property rights has consisted of the following stages: 1) submission of applications and documents to it includes actions such as acceptance and verification of documents submitted for state registration of rights and encumbrances; application registration, etc.; 2) consideration of the case or investigation of all circumstances related to the provision of public service; 3) making a decision on the provision of public service for state registration of real rights to immovable property; 4) making entries in the state register of rights to provide public services for state registration of real rights to immovable property; 5) issuance of documents for the provision of public services for state registration of real rights to immovable property.

Attention is drawn to the fact that the main tasks of the stage of acceptance and verification of documents for public services submitted for state registration of rights and their encumbrances stage are: verification of documents on payment of administrative fees for public services and extraction from the State Register of Rights; acceptance of applications and documents required for state registration of rights; registration of the application in the database on registration of applications and inquiries; verification of documents for compliance with general requirements.

Ключові слова: адміністративна процедура, стадія, етапи, послуга, публічна послуга, стадії процедури надання з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

Ключевые слова: административная процедура, стадия, этапы, услуга, публичная услуга, стадии процедуры предоставления услуг государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Keywords: administrative procedure, stage, stages, service, public service, stages of the procedure of granting real rights to immovable property from state registration

ВСТУП

У вітчизняній адміністративно-правовій науці прийняття адміністративних актів розглядалася й досі розглядається переважно у структурі так званого «адміністративного процесу» – як його частина або вид. Власне категорія «адміністративний процес» ще з радянських часів мала вагоме методологічне значення у науці адміністративного права й досі належить до числа актуальних.

Нині завдяки науковим працям В.Б. Авер'янова, К.К. Афанасьєва, Ю.П. Битяка, І.В. Дроздова, В.М. Гарашука, І.П. Голосніченка, С.В. Ківалова, І.Б. Коліушка, А. Комзюка, О.В. Кузьменко, Є.О. Легези,

М.Б. Острах, Г.М. Писаренко, В.П. Тимошука та інших науковців, досліджено низку особливостей діяльності органів публічної влади з надання публічних послуг населенню. Але у наукових дослідженнях питання стадіям процедури надання публічних послуг із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно майже не вивчалися.

МЕТА роботи – розкрити стадії процедури надання публічних послуг із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та дати характеристику.

РЕЗУЛЬТАТИ

Під час розв'язання цього питання підтримаємо

позицію В.П. Тимошука, який пропонує, досліджуючи питання стадій процедури, виділяти як процедуру прийняття адміністративного акта [1, с. 169]. Використовуючи такий підхід, можна відштовхуватися від здобутків адміністративно-правової доктрини у частині стадій адміністративного провадження (принаймні прихильників «управлінського» та «широкого» підходів до адміністративного процесу) [1, с. 169].

Зокрема, професор М.М. Тищенко вважає, що «у структурі кожного окремого провадження можна виділити стадії провадження – відносно відмежовані, виділені у часі й логічно пов'язані сукупності процесуальних дій (процедур), які відрізняються колом суб'єктів і закріплюються відповідними процесуальними актами» [2, с. 488]. Щоправда, як уявляється, у цьому випадку неможна абсолютизувати думку про «закріплення стадій окремими процесуальними актами», адже на відміну від традиційних видів процесу (кримінального та цивільного) діяльності адміністративних органів невластивий такий високий рівень формалізації, за винятком хіба що окремих видів проваджень (наприклад, у справах про адміністративні правопорушення) [2, с. 488].

Досить близьким є також визначення стадій професором О.В. Кузьменко: «під стадією адміністративного провадження слід розуміти підпорядковану загальній меті цього виду адміністративного провадження його відносно відокремлену частину, що має власні особливості та завдання» [3, с. 121]. Заслужують уваги акценти на підпорядкованості загальній меті, на відносній відокремленості частини провадження, та на наявності власних завдань [3, с. 121].

Стосовно переліку стадій процедури прийняття адміністративних актів, то загальноовизначеного підходу у нашій вітчизняній доктрині немає (зокрема, якщо оглянути позиції адміністративістів – прихильників управлінської концепції адміністративного процесу). Наприклад, О.М. Бандурка та М.М. Тищенко виділяють такі стадії адміністративного процесу:

1) стадія аналізу ситуації, у ході якої збирається і фіксується інформація, оцінюється перспектива подальшого руху справи, ухвалюється рішення про необхідність такого руху. Цю стадію можна також назвати стадією порушення адміністративної справи;

2) стадія ухвалення рішення в справі, у ході якої:

а) дається юридична оцінка зібраної інформації;

б) досліджуються матеріали справи, ухвалюється конкретне рішення;

3) стадія оскарження або опротестування рішення в справі (ця стадія має факультативний характер);

4) стадія виконання ухваленого рішення [4, с. 21].

Отже, охарактеризуємо детально перші дві стадії процедури надання публічних послуг із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Подача громадянином заяви і прийняття його до розгляду державним органом надання публічних послуг із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно – *початкова стадія* [5, с. 153]. На цій стадії громадянин офіційно виражає свій намір реалізувати своє право, свій обов'язок. Розгляд справи, пов'язаної зі здійсненням прав громадянина, зазвичай відбувається з його ініціативи на підставі поданої заяви [5, с. 153]. Форма заяви, як правило, письмова, хоча у

законодавстві немає прямої вказівки на необхідність письмової форми або на допустимість усної. У більшості випадків, якщо нормативний акт згадує про заяву, то передбачається, що йдеться про письмовий документ. Іноді на практиці заявою вважається сам факт звернення громадянина до органу влади [5, с. 153].

Перша стадія – прийняття й перевірка документів надання публічних послуг, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень; реєстрація заяви. Зазначену стадію, треба поділити на 2 підстадії: 1) подання та реєстрація заяви; 2) перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав [5, с. 152].

Слід зазначити, що вказана стадія розпочинається не з прийняття документів, як визначив законодавець, а шляхом подання заявником заяви. У результаті прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» від 12.02.2015 р. № 191-VIII [6] було розширено коло суб'єктів, яким надано повноваження з прийому та видачі документів у сфері державної реєстрації прав і з 05.04.2015 р. такі повноваження отримали посадові особи органів місцевого самоврядування, адміністратори ЦНАП та нотаріуси [6]. У Херсонській області, наприклад, адміністратори ЦНАП отримали можливість приймати такі заяви з 16.10.2015 р. [6].

Існує декілька форм подачі заяв: паперова та електронна форма. Паперова форма може реалізовуватися в декілька способів: безпосереднє подання (до Відділу, нотаріусу, органів місцевого самоврядування або ЦНАП) або шляхом надсилання поштою з описом вкладення [7].

Електронну форму подання заяви щодо надання публічних послуг із державної реєстрації речових прав на нерухоме майно можуть використовувати лише такі суб'єкти: державний виконавець, наприклад, стосовно накладення чи зняття арешту на нерухоме майно, припинення іпотеки, зняття заборони відчуження об'єкта нерухомого майна тощо. Державна реєстрація прав здійснюється на підставі заяви власника, іншого правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникло право, або уповноважених ними (нею) осіб, або державного кадастрового реєстратора тощо [5, с. 153].

Реєстрація обтяжень здійснюється на підставі заяви органу або посадової особи, якими встановлено / припинено обтяження, особа в інтересах якої встановлено / припинено обтяження, уповноваженої ними особи. Під час здійснення реєстрації іпотеки заявником є іпотекотримач, а в разі реєстрації припинення іпотеки заяви можуть також подавати: особа, якою припинено іпотеку, особа, в інтересах якої припинено іпотеку, та державний виконавець, у разі придбання (передачі) за результатом прилюдних торгів (аукціонів) нерухомого майна, що є предметом іпотеки [5, с. 153].

Державна реєстрація припинення іпотеки за загальним правилом здійснюється на підставі заяви обтяжувача, яку він зобов'язаний подати протягом 5 робочих днів із дня припинення іпотеки, обтяження самостійно або на письмову вимогу боржника чи іншої особи, права якої порушено через наявність таких реєстраційних записів. Відповідальність за порушення вказаного строку законодавцем не передбачено, що призводить до невиконання цієї норми обтяжувачами

[5, с. 153].

Заявник під час подання заяви особисто пред'являє органів державної реєстрації прав або іншим суб'єктам, які мають право приймати заяви, документ, який посвідчує його особу [5, с. 153]. Документом, що посвідчує особу, є паспорт громадянина України, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний, дипломатичний чи службовий паспорт іноземця або документ, що його замінює [5, с. 153]. Документом, що посвідчує особу, яка не досягла 16-річного віку, є свідоцтво про народження [5, с. 153]. Документом, що посвідчує посадову особу органу державної влади або органу місцевого самоврядування, є службове посвідчення. У разі подання заяви уповноваженою особою додатково пред'являється документ, що підтверджує її повноваження [5, с. 153].

Державний реєстратор, посадова особа органу місцевого самоврядування, адміністратор ЦНАПу, нотаріус приймають заяви у порядку черговості їх надходження та реєструють їх у базі даних про реєстрацію заяв і запитів з автоматичним присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати та часу реєстрації [5, с. 153].

Разом із заявою подаються оригінали паперових / електронних документів необхідних для проведення державної реєстрації прав, їх паперові/електронні копії, засвідчені в установленому порядку або виготовлені шляхом сканування таких документів у паперовій формі, а також документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу, та документ про сплату адміністративного збору [5, с. 154].

Подання заявником документів, необхідних для здійснення державної реєстрації прав не у повному обсягу не є підставою для відмови в прийнятті заяви, а є підставою для зупинення її розгляду [8]. Єдиною підставою для відмови в прийнятті заяви є відсутність документа, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документа про сплату адміністративного збору, крім випадків, коли осіб звільнено від таких оплат (п. 13 Порядку № 868) [8].

Основними завданнями цієї стадії є: перевірка наявності документів про сплату адміністративного збору надання публічних послуг і надання витягу з Державного реєстру прав; прийняття заяви та документів, необхідних для здійснення державної реєстрації прав; реєстрація заяви у базі даних про реєстрацію заяв і запитів; перевірка документів на відповідність загальним вимогам [5, с. 154].

Другою стадією є встановлення факту відсутності підстав для відмови в наданні публічних послуг із державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень – стадія «досліджень усіх обставин справи» [5, с. 154].

На підставі розгляду документів поданих для проведення державної реєстрації державний реєстратор вирішує чи є підстави для зупинення розгляду заяви надання публічних послуг із державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно або наявні інші підстави, за яких необхідно відмовляти у проведенні державної реєстрації прав [5, с. 156].

Отже, адміністративна процедура надання публічних послуг із державної реєстрації прав та їх обтяжень на нерухоме майно складається з таких стадій (етапів та дій):

1) подання заяви та документів до неї (включає такі дії, як прийняття й перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень; реєстрація заяви тощо);

2) розгляд справи або дослідження всіх обставин стосовно надання публічної послуги;

3) прийняття рішення стосовно надання публічної послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

4) внесення записів до державного реєстру прав відносно надання публічної послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно;

5) видача документів стосовно надання публічної послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Список використаних джерел

1. Тимошук В.П. Процедура прийняття адміністративних актів: питання правового регулювання: дис.... канд. юрид. наук: 12.00.07. Київ, 2009. 214 с.
2. Адміністративне право України: у 2 т. / В.Б. Авер'янов та ін.. К.: Юридична думка, 2004. Т. 2: Особлива частина. 583 с.
3. Кузьменко О.В. Структура адміністративного процесу: оновлення виміру. *Актуальні проблеми сучасної науки в дослідженнях молодих учених*: спец. вип.: у 2 ч. Сімферополь: Кримський юрид. ін-т Харківського ун-ту внутрішніх справ; ПП «Ельнго», 2005. Ч. 1. С. 117–121.
4. Бандурка О.М. Міліція й населення: теорія й досвід партнерства: монографія. Харків: Вид-во Нац. ун-ту внутр. справ, 2004. 199 с.
5. Тамаря Я.В. Стадії адміністративної процедури з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. *Актуальні проблеми держави і права*. 2017. № 78. С. 150–156.
6. Про затвердження Інструкції про порядок державної реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності юридичних та фізичних осіб: наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 09.06.1998. № 121. *Офіційний вісник України*. 1998. № 26. С. 203.
7. Деякі питання спрощення порядку надання адміністративних послуг у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 18.03.2015 р. № 137. *Урядовий кур'єр*. 2015. № 59. 1 квіт.
8. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 р. № 868. *Офіційний вісник України*. 2013. № 96. Ст. 3549.

References

1. Tymoshuk V.P. Procedure for adopting administrative acts: issues of legal regulation: dis.... cand. jurid. Science: 12.00.07. K., 2009. 214 p. (in Ukrainian)
2. Administrative law of Ukraine: academic course: [textbook. for students. jurid. special higher education lock: in 2 volumes / V.B. Averianov et al. Kyiv: Yurydychna dumka, 2004. Vol. 2: special part. 583 p. (in Ukrainian)
3. Kuzmenko O.V. The structure of the administrative process: updating the measurement. *Actual problems of modern science in the research of young scientists: special. issue: in 2 parts*. Simferopol: Crimean jurid. Institute of Kharkiv University of Internal Affairs; PE «Elinho», 2005. Part 1. pp.

117– 121. (in Ukrainian)

4. Bandurka O.M. Police and population: theory and experience of partnership: a monograph. Kharkiv: Nat. un-tu vnutr. Affairs, 2004. 199 p. (in Ukrainian)

5. Tamaria Y.V. Stages of administrative procedure for state registration of real rights to immovable property. *Current issues of state and law*. 2017. № 78. pp. 150–156. (in Ukrainian)

6. On approval of the Instruction on the procedure for state registration of ownership of real estate owned by legal entities and individuals: Order of the State Committee for Construction, Architecture and Housing Policy of Ukraine dated 09.06.1998. № 121. *Official Bulletin of Ukraine*. 1998. № 26. P. 203. (in

Ukrainian)

7. Some issues of simplification of the procedure for providing administrative services in the field of state registration of real property rights and their encumbrances: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 18.03.2015 № 137. *Government courier*. 2015. № 59. 1 April. (in Ukrainian)

8. On approval of the Procedure for state registration of rights to immovable property and their encumbrances: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of 17.10.2013 № 868. *Official Gazette of Ukraine*. 2013. № 96. Art. 3549. (in Ukrainian)