



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

КОМІТЕТ З ПИТАНЬ ПРАВОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРАВОСУДДЯ

В И С Н О В О К

щодо проекту Закону про внесення зміни до статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (щодо звільнення співвласників багатоквартирного будинку від плати за надання інформації з Державного реєстру прав) (реєстр. № 5268 від 16 грудня 2016 року)

Комітет з питань правової політики та правосуддя розглянув на своєму засіданні 16 листопада 2017 року (протокол № 65) на відповідність Конституції України проект Закону про внесення зміни до статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (щодо звільнення співвласників багатоквартирного будинку від плати за надання інформації з Державного реєстру прав) (реєстр. № 5268 від 16 грудня 2016 року), поданий народним депутатом України Довгим О.С. (далі – Законопроект).

Згідно з пояснювальною запискою до Законопроекту він розроблений з метою звільнення від плати (адміністративного збору) за отримання з Державного реєстру прав інформації (прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), дата народження, місце проживання фізичної особи або найменування, країна резидентства, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи) про суб'єктів права власності права власності на квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку, а також площу таких квартир і приміщень, для цілей, а також в порядку і межах, що були передбачені під час прийняття Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», з метою належної його реалізації та розблокування процесів визначення по всій країні форм управління багатоквартирними будинками.

Для досягнення мети автором пропонується внесення зміни до статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно якої звільнятиметься від плати (адміністративного збору) за отримання з Державного реєстру прав інформації (прізвище, ім'я, по

батькові (за наявності), дата народження, місце проживання фізичної особи або найменування, країна резидентства, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи) про суб'єктів права власності на квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку, а також площу таких квартир і приміщень, власник (співвласник) квартири, житлового приміщення у багатоквартирному будинку, який під час визначення форми управління багатоквартирним будинком (створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) діє на підставі протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку. Така інформація надаватиметься у паперовій формі в установленому Кабінетом Міністрів України порядку уповноваженою особою суб'єкта державної реєстрації прав, центру надання адміністративних послуг за місцезнаходженням нерухомого майна, або в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України.

Вирішуючи питання про відповідність Законопроекту положенням Конституції України, Комітет виходить з такого.

У Конституції України визначається, що Україна є правовою державою (стаття 1), органи законодавчої, виконавчої та судової влади здійснюють свої повноваження у встановлених цією Конституцією межах і відповідно до законів України (частина друга статті 6), закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй (частина друга статті 8), органи державної влади зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України (частина друга статті 19).

Зважаючи на важливість фундаментальних засад конституційного ладу в Конституції України передбачено систему гарантій щодо забезпечення функціонування інституту права власності.

Так, земля, яка є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, є об'єктом права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією (частина перша статті 13, частина перша статті 14).

Крім того, в Основному Законі України зазначено, що держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки; усі суб'єкти права власності рівні перед законом (частина четверта статті 13); право власності на землю гарантується, воно набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (частина друга статті 14); земля, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування (частина перша статті 142); кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю (частина перша статті 41); право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом (частина друга статті 41);

громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону (частина третя статті 41).

При цьому, слід зазначити, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації; порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом (частини перша, четверта статті 182 Цивільного кодексу України). Разом з тим, якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (частина друга статті 331 Цивільного кодексу України); права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону (частини четверта статті 334 Цивільного кодексу України); право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав; право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (статті 125, 126 Земельного кодексу України).

Державний реєстр прав містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у процесі проведення таких реєстраційних дій (частина перша статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі. Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав за бажанням заявника надається у паперовій формі. Такий витяг у паперовій формі надається з проставленням підпису та печатки державного реєстратора. Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав, отримані в електронній чи паперовій формі за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав, мають однакову юридичну силу та використовуються відповідно до законодавства (стаття 21 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Для фізичних та юридичних осіб інформація за об'єктом нерухомого майна та суб'єктом речового права надається в електронній формі через офіційний веб-сайт Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в

паперовій формі. Інформація про зареєстровані права та їх обтяження, отримана в електронній чи паперовій формі за допомогою програмного забезпечення Державного реєстру прав, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства (частина друга статті 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

При цьому, відповідно до пункту 4 частини першої статті 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» співвласники багатоквартирного будинку мають право безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у порядку і межах, визначених законом.

Проте, на сьогоднішній день згідно із частинами третьою та четвертою статті 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» посадові особи органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, приватні виконавці, адвокати, нотаріуси інформацію з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, отримують шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру прав. Міністерство фінансів України безоплатно отримує відомості з Державного реєстру прав. Власник чи інший правоволоділець отримують інформацію про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належать, та обтяження таких прав. Посадова особа органу досудового розслідування у зв'язку із здійсненням повноважень, визначених законом, у відповідному кримінальному провадженні отримує інформацію про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що належить іншим фізичним чи юридичним особам, та обтяження таких прав.

У зв'язку з цим, Законопроектом пропонується власника (співвласника) багатоквартирного будинку звільнити від плати за надання інформації з Державного реєстру прав у зв'язку з реалізацією ним прав та виконанням обов'язків щодо утримання та управління багатоквартирним будинком.

Члени Комітету підтримують ідею Законопроекту і вважають її слушною, оскільки закріплене у Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» право співвласників багатоквартирного будинку безоплатно одержувати інформацію про суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку і площу таких квартир та приміщень у зв'язку з реалізацією ними прав та виконанням обов'язків щодо утримання та управління багатоквартирним будинком забезпечить його реалізацію шляхом

запропонованих автором Законопроекту змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Водночас, правовий режим власності визначається виключно законами України (пункт 7 частини першої статті 92 Основного Закону України).

Єдиним органом законодавчої влади в Україні є парламент – Верховна Рада України, до повноважень якої належить прийняття законів (стаття 75, пункт 3 частини першої статті 85 Конституції України).

Необхідність врегулювання права власності на рівні законів підтверджується і правовими позиціями Конституційного Суду України, згідно з якими «правовий режим власності, порядок і умови набуття та припинення права власності, а також права володіння, користування та розпорядження майном визначаються законами» (абзац другий пункту 3 мотивувальної частини Рішення від 13 грудня 2000 року № 14-рп/2000); «виключно законами України встановлюється правовий режим власності, в основі якого конституційні положення, конкретизовані в законах, які можуть містити й певні особливості правового режиму тих чи інших форм власності» (абзац другий підпункту 3.4 пункту 3 мотивувальної частини Рішення від 20 червня 2007 року № 5-рп/2007).

Право власності певною мірою може бути обмежено, оскільки використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства. Тобто юридично забезпечена можливість здійснювати правомочності щодо володіння, користування і розпорядження власника належним йому майном не може виходити за рамки, встановлені правовими нормами, що регулюють відносини у сфері власності (абзац другий підпункту 4.2 пункту 4 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 11 травня 2005 року № 4-рп/2005).

Відповідно до частини першої статті 9 Конституції України чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, є частиною національного законодавства України. Разом з тим, статтею 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» визначено Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод від 4 листопада 1950 року (далі - Конвенція) та практику Європейського суду з прав людини (далі – Європейський суд) як джерело права.

У статті 1 першого Протоколу до Конвенції йдеться про те, що «кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном і ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків, зборів або штрафів».

Закріплюючи право кожного на беззаперечне володіння своїм майном, стаття 1 Протоколу першого за своєю суттю є гарантією права власності (рішення Європейського Суду від 13 червня 1979 року у справі «Маркс проти Бельгії» (Marckx v. Belgium, п. 63). Основні вимоги стосовно застосування статті 1 Протоколу першого щодо захисту права власності відображено у рішенні Європейського Суду у справі «Спорронг і Лоннрот проти Швеції» від 23 вересня 1982 року (Case of Sporrong and Lonnroth v. Sweden, п. 61).

Розглядаючи справу «Гайдук та інші проти України» (№ 45526/99, ухвала від 2 липня 2002 року) Європейський Суд зазначив, що стаття 1 Протоколу першого, яка гарантує по суті право власності, містить три окремі норми. Перша норма загального характеру викладає принцип поваги до власності, вона сформульована в першому реченні першої частини. Друга норма стосується позбавлення власності за певних умов, вона сформульована в другому реченні тієї самої частини. Щодо третьої норми, то нею за державами визнається можливість, зокрема, регулювати використання майна відповідно до загальних інтересів та із запровадженням законів, що їх держави вважають необхідними для цього.

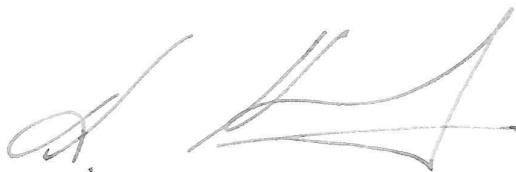
Таким чином, як встановив Європейський Суд, положення статті 1 Протоколу першого передбачають правила захисту права власності, але за державами-учасницями також визнається право контролю над користуванням майном відповідно до загальних інтересів та право на запровадження законів, необхідних для такого контролю.

Конституційний Суд України в підпункті 3.1 пункту 3 мотивувальної частини Рішення від 12 лютого 2002 року № 3-рп/2002 зазначив, що Конституція України як головне джерело національної правової системи є також базою поточного законодавства. Вона надає можливість урегулювання певних суспільних відносин на рівні законів, які конкретизують закріплені в Основному Законі України положення.

Таким чином, загальна спрямованість Законопроекту узгоджується з зазначеними конституційними положеннями та міжнародно-правовими актами.

Враховуючи викладене, Комітет дійшов висновку, що проект Закону про внесення зміни до статті 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (щодо звільнення співвласників багатоквартирного будинку від плати за надання інформації з Державного реєстру прав) (реєстр. № 5268 від 16 грудня 2016 року), поданий народним депутатом України Довгим О.С., не суперечить положенням Конституції України.

Голова Комітету



Р.П. КНЯЗЕВИЧ