



## ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

### КОМІТЕТ З ПИТАНЬ ПРАВОВОЇ ПОЛІТИКИ ТА ПРАВОСУДДЯ

---

#### В И С Н О В О К

**щодо проекту Закону про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»  
щодо оформлення права власності на нерухоме майно  
(реєстр. № 4768 від 3 червня 2016 року)**

Комітет з питань правової політики та правосуддя розглянув на своєму засіданні 06 вересня 2016 року (протокол № 50) на відповідність Конституції України проект Закону про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо оформлення права власності на нерухоме майно (реєстр. № 4768 від 3 червня 2016 року) (далі – Законопроект), поданий народним депутатом України Лопушанським А.Я.

Згідно з пояснювальною запискою до Законопроекту він розроблений з метою захисту прав власника новоствореного нерухомого майна шляхом надання йому, за його бажанням, свідоцтва про право власності на нерухоме майно на бланку суворої звітності, з підписом та мокрою печаткою.

Для досягнення мети автором пропонується внести зміни до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», згідно яких передбачається видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у результаті проведення державної реєстрації прав на таке майно.

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).

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" (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" (Рішення від 20 червня 2007 року № 5-рп/2007); "правовий режим власності означає врегулювання нормами закону земельних відносин, порядку та умов поділу земель на категорії, правове визначення форм власності на землю, порядку набуття і здійснення права власності, а також права постійного чи тимчасового землекористування щодо управління землями тощо, реалізацію та позбавлення цього права, функції, компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування" (Рішення від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005).

Принагідно зазначити, що конституційне та законодавче регулювання права власності узгоджується із міжнародно-правовими актами.

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 9 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 та практику Європейського суду з прав людини як джерело права.

Так, згідно із статтею 1 Протоколу першого до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 4 листопада 1950 року (далі – Конвенція) кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. 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 чи інших зборів або штрафів.

В основу статті 1 Протоколу першого до Конвенції покладено два особливих рішення Європейського Суду з прав людини – «Маркс проти Німеччини» та «Спорронг і Лоннрот проти Швеції». У рішенні у справі «Маркс проти Німеччини» визначено мету статті 1 Протоколу першого – визнання права будь-якої особи на безперешкодне користування своїм майном.

У рішенні у справі «Спорронг і Лоннрот проти Швеції» визначено основні вимоги стосовно застосування статті 1 Протоколу першого щодо захисту права власності. Як встановив Європейський Суд з прав людини, положення статті 1 Протоколу першого передбачають такі правила захисту права власності: перша норма, виражена в першому реченні першого абзацу, має загальний характер і встановлює принцип безперешкодного користування майном, друга норма, зафіксована в другому реченні того ж абзацу, регулює випадки позбавлення власності, встановлюючи певні умови, у третій нормі, що зафіксована в другому абзаці, за державами-учасницями визнається право контролю над володінням власністю відповідно до загальних інтересів та право на запровадження законів, необхідних для цього.

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

Оскільки Законопроектом пропонується на підтвердження державної реєстрації прав на нерухоме майно видавати, за бажанням власника, свідоцтво про право власності на нерухоме майно, то члени Комітету вважають доцільним внесення зміни до частини першої статті 34 Закону України «Про нотаріат», згідно якої покласти на нотаріусів повноваження з видачі свідоцтва про право власності на нерухоме майно при здійсненні ними державної реєстрації прав на таке майно.

Враховуючи викладене, Комітет дійшов висновку, що проект Закону про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо оформлення права власності на нерухоме майно (реєстр. № 4768 від 3 червня 2016 року), поданий народним депутатом України Лопушанським А.Я., не суперечить положенням Конституції України.

Голова Комітету



**Р.П. КНЯЗЕВИЧ**