

Перебейнос Яна Василівна, студентка 1-го курсу факультету № 2 НАВС;

Науковий керівник: Нечипоренко О. І., викладач кафедри цивільно-правових та господарських дисциплін факультету № 2 НАВС

МОМЕНТ ВЧИНЕННЯ ДВОСТОРОННЬОГО ПРАВОЧИНУ, ЯКИЙ ПІДЛЯГАЄ ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ

Відповідно до ст.202 ЦК України правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків[1].

Деякі правочини потребують державної реєстрації, про що зазначено уч.1 ст.210 Цивільного кодексу України (далі - ЦК України), - правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом[1]. Також у даній нормі встановлюється залежність моменту вчинення правочину від державної реєстрації правочину. Виникає правопороджуючий наслідок - факт вчинення правочину (укладення договору, якщо мається на увазі двосторонній правочин).

Загальне правило щодо державної реєстрації правочинів і наслідку державної реєстрації отримало свій розвиток у спеціальній нормі щодо договорів (ч. 3 ст.640 ЦК України у редакції до 11.02.2010 року), де зазначалося, що договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації.

Постановою КМУ N 671 від 26 травня 2004 р. було затверджено Тимчасовий порядок державної реєстрації правочинів, згідно з яким реєстрація правочинів проводилася шляхом внесення нотаріусом запису до Реєстру правочинів одночасно з його нотаріальним посвідченням [1].

Відповідно до існуючої на той час концепції державна реєстрація правочинів виступала забезпеченням реалізації фізичними і юридичними особами права на визнання державою правочинів щодо яких передбачена державна реєстрація юридичним актом визнання і підтвердження державою виникнення правочину.

Відомості про правочин щодо прав на нерухоме майно також підлягають внесенню до іншого державного реєстру - Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

В іншому реєстрі - Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомості про правочин вносяться як підстава для виникнення речового права, п.п.4 п.22 Постанови КМУ Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 26 жовтня 2011 р. № 1141.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень — це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Тобто, державна реєстрація прав є виключно функцією держави, яка набуває і здійснює свої права та обов'язки через органи державної влади і саме тому орган

державної влади і має забезпечувати реалізацію такої функції[5,ст.36].

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно - як формальна умова забезпечення державного, в тому числі судового, захисту прав особи, які виникли з договорів з нерухомістю, - покликана лише посвідчити з боку держави юридичну силу відповідних прав.

Перевірка часом державної реєстрації правочинів і речових прав щодо нерухомого майна висвітлювала необхідність зміни концептуальних підходів та вдосконалення правового регулювання щодо державного реєстру у сфері виникнення та обігу нерухомого майна зв'язку з чим законодавець відмовився від вимоги державної реєстрації правочинів як об'єкта реєстрації.

Втратили чинність:Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочину», були внесені зміни до ЦК України, а саме ч.3 ст.640 була виключена на підставі ЗУ «Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" та інших законодавчих актів України».

Зникли вимоги щодо державної реєстрації договорів:

1. комерційної концесії, а саме п.2 ст.1118 ЦК України у редакції до 11.02.2010 було зазначено, що «Договір комерційної концесії підлягає державній реєстрації органом, який здійснив державну реєстрацію правоволодільця.»[4];

2. управління нерухомим майном, а саме в ст.1031 ЦК України у редакції до 11.02.2010 року було вказано «Договір управління нерухомим майном підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.»[4].;

Однак скасування Державного реєстру правочинів призвело до неможливості Державної реєстрації інших правочинів, які не стосуються прав на нерухоме майно.

Але у деяких нормах законодавства вимога Державної реєстрації зберігається. Наприклад:

1. відповідно до ст.577 ЦК України нотаріальне посвідчення договору застави та реєстрація застави;

2. реєстрація правочину щодо найму будівлі або іншої капітальної споруди ст.794. ЦК України [4];

3. Державна реєстрація договорів щодо розпоряджання майновими правами інтелектуальної власності (ст. 1114 ЦК України);

А також залишилось загальне правило, передбачене ст. 210 ЦК України, яке на даний час втратило своє практичне значення щодо двосторонніх правочинів (договорів).

Наша розвідка дає підстави для подальшого дослідження питання доцільності прив'язки моменту вчинення правочину до його Державної реєстрації.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України Верховна Рада України; від 16.01.2003 № 435-ІУ.

2. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Постанова втратила чинність на підставі Постанови КМ № 1127 від 25.12.2015.

3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» Верховна Рада України; від 01.07.2004 № 1952-ІУ.

4. Кабінет Міністрів України Постанова «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» від 26.05.2004 № 671.

5. Романюк Я.М. Момент вчинення правочину та його правове значення // Вісник Верховного Суду України. - 2009. - № 8. - С. 36-40; Умови та порядок визнання нікчемних правочинів дійсними // Вісник Верховного Суду України. - 2010.- № 2. - С. 35-46.