

СПЕСІВЦЕВ Д. С.,
здобувач кафедри цивільного права № 2
(Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого)

УДК 347.13

РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК КОНСТРУКЦІЯ ЮРИДИЧНОГО ФАКТУ В МАЙНОВИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ

У статті досліджується реєстрація речових прав на нерухоме майно як юридичний факт у майнових правовідносинах. Встановлюється співвідношення реєстрації речових прав, нотаріального посвідчення правочинів й передачі речі, як підстав виникнення прав на нерухомість.

Ключові слова: *нерухомість, юридичні факти, фактичний склад, виникнення прав.*

В статье исследуется регистрация вещных прав на недвижимое имущество как юридический факт в имущественных правоотношениях. Устанавливается соотношение регистрации вещных прав, нотариального удостоверения сделок и передачи вещи, как оснований возникновения прав на недвижимость.

Ключевые слова: *недвижимость, юридические факты, фактический состав, возникновение прав.*

The article is devoted to research of registration of real rights on immovable property as legal fact in property relations. Correlation between registration of real rights, notarization of deal and transmission of thing as ground for arising of real rights is conducted.

Key words: *immovable property, legal facts, legal facts composition, arising of rights.*

Вступ. Сучасні механізми правового регулювання майнових відносин у сфері обороту нерухомого майна надають державній реєстрації характеру невід'ємної частини такого обороту і правового режиму нерухомості в цілому, будь-то державна реєстрація об'єктів нерухомості, прав на них або правочинів із нерухомістю. У зв'язку з цим конструкція державної реєстрації як юридичного факту передбачає вплив на весь механізм правового регулювання, а тому і на момент виникнення прав на відповідні об'єкти майнового обороту, порядок встановлення й фіксації окремих юридичних фактів тощо.

Питання державної реєстрації, як конструкції юридичного факту в межах окремих аспектів, знайшло відображення і розкриття в працях таких учених правників, як Ю.Ю. Басової, В.І. Борисової, Д.В. Бусуйок, С.В. Гринько, О.О. Дьоміної, І.С. Капуша, О.В. Кузьменко, П.Ф. Кулинича, Н.С. Кузнецової, В.І. Курило, Р.А. Майданика, О.В. Мартинюка, С.С. Овчарука, О.О. Отраднкової, О.О. Піфко, Я.О. Пономарьової, В.В. Сенчука, О.С. Слободянюка, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.В. Степаненко, М.О. Цурікова, В.Л. Яроцького та ін.

Постановка завдання. Метою наукового аналізу є розкриття особливостей конструкції реєстрації речових прав на нерухоме майно як юридичного факту і способу фіксації юридичних фактів в майнових правовідносинах.

Результати дослідження. Розвиток суспільства визначає динаміку процесу нормотворчості, який, у свою чергу, передбачає побудову правових конструкцій, як моделей, врегульованих правом суспільних відносин, що дає змогу запрограмувати великий правовий простір і тим самим сприяти ліквідації прогалин у праві [1, с. 120]. Незважаючи на віковий розвиток правових систем світу, динаміка правовідносин обумовлює і постійний розвиток правових положень, у зв'язку з чим не становить виключення створення правових конструк-



ції у сфері обороту нерухомого майна. Державна реєстрація супроводжує майновий оборот нерухомості майже з самого його зародження, хоча і не може бути визначена суто приватно-правовим явищем у силу своєї багатогранної природи. В юридичній літературі підтримується позиція, що державна реєстрація має своїми витокami положення Руської Правди, які передбачали індивідуалізацію нерухомого майна межами і отримання власниками нерухомості князівських грамот, що мало передбачати певний їх облік [2, с. 147; 3, с. 66].

У сучасних наукових дослідженнях державна реєстрація розкривається з різних правових позицій, що обумовлюється їх галузевим характером. Як зазначає І.В. Спасибо-Фатеева, реєстрація, зазвичай, розглядається як публічний елемент, що виходить за межі сфери регулювання цивільних правовідносин, у зв'язку з чим про неї в ЦК України лише згадується, однак вона не є предметом наукових досліджень українських цивілістів. У той же час міцний зв'язок реєстрації з багатьма юридичними фактами, що мають визначальне значення для цивільних правовідносин, не дозволяє абстрагуватися від неї [4, с. 153]. На підтвердження зазначеної позиції слугує і те, що питання реєстрації у сфері майнового обороту нерухомого майна розглядається деякими вченими, як один із способів управлінського впливу держави на формування та розвиток публічно-правових суспільних відносин [5, с. 140]. Крім того, адміністративісти розглядають реєстрацію, зокрема реєстрацію прав на нерухомість, як вид провадження і різновид адміністративної форми (Ю.Ю. Басова, О.В. Кузьменко, С.С. Савченко) [6, с. 84; 7, с. 86; 8, с. 193–194; 9, с. 776]. Такий підхід повністю обґрунтований тим, що реєстрація речових прав здійснюється органами державної влади, органами місцевого самоврядування або іншими суб'єктами, які здійснюють діяльність на публічних засадах. Сама ж реєстрація являє собою регламентовану процедуру, в межах якої провадяться юридично значимі для її учасників дії. При цьому така процедура має протекційну спрямованість, у зв'язку з чим знаходить підтвердження і позиція П.Ф. Кулиничка з приводу того, що державна реєстрація прав на нерухомість є складовою правоохоронної функції держави [10, с. 31].

Разом із тим варто погодитися з І.В. Спасибо-Фатеевою, що представники приватно-правового напрямку наукових юридичних досліджень не можуть повністю абстрагуватися від зазначеного кола питань. Причиною цього є те, що реєстрація не має виключно публічно-правового характеру. По-перше, реєстрація речових прав на нерухоме майно в частині, що не суперечить предмету та методу приватного права, включена до регламентації цивільного законодавства в силу актуального змісту статті 182 ЦК України. По-друге, така реєстрація впливає на момент виникнення майнових прав на нерухомість (частина четверта статті 334 ЦК України та частина третя статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), у зв'язку з чим вона набуває характеру цивільно-правової нормативної конструкції і юридичного факту в майнових правовідносинах. Саме тому твердження стосовно виключної публічно-правової природи реєстрації у сфері обороту нерухомого майна є необґрунтованими.

До речі, варто відмітити, що в юридичній літературі можна зустріти і позицію, відповідно до якої державна реєстрація речових прав на нерухоме майно становить інститут цивільного права. Зокрема її висловлює С.О. Слободянюк [11, с. 302].

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є юридичним фактом і, водночас, елементом фактичного складу та способом фіксації юридичних фактів. Державна реєстрація не може існувати у формі самостійного юридичного факту і завжди визначається як елемент фактичного складу, адже за своїм визначенням вона має місце як явище, що відбувається після виникнення, переходу або припинення прав на нерухомість. Без таких юридичних фактів не може мати місце і державна реєстрація. Зокрема, абзацом другим частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлюється, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [12, ст. 2]. Тобто, наведене визначення чітко демонструє, що реєстрація речових прав відбувається після їх виникнення, переходу або припинення, відповідно. Спочатку мають місце відповідні юридичні факти, а лише потім юридичний факт реєстрації, у зв'язку з чим правовий механізм виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно, що підлягають державній



реєстрації, реалізовується посередництвом фактичного складу. Аналізуючи юридичні механізми виникнення речових прав на нерухоме майно, що існували до 1 січня 2013 року, І.В. Спасибо-Фатєєва висловлювала чітку позицію, що для виникнення таких прав необхідними є два факти: вчинення правочину і його державна реєстрація. Інші дії, що вчиняються на оформлення і виконання правочину (його нотаріальне посвідчення, передача речі тощо) не спричиняли наслідок у формі виникнення прав до його (правочину) державної реєстрації. У зв'язку з цим така реєстрація є елементом фактичного складу [13, с. 6–7]. Зі змінами в системі державної реєстрації в майновому обороті нерухомого майна, що відбулися з 1 січня 2013 року, характер дії відповідних правових механізмів фактично не змінився, адже з ліквідацією «подвійної реєстрації» (правочину з нерухомістю і прав на нерухоме майно) конструкція реєстрації речових прав фактично замінила у відповідних юридичних механізмах конструкцію реєстрації правочину. При цьому концептуальні засади функціонування відповідних механізмів також не змінилися. В аспекті відповідних нормативних нововведень С.О. Слободянюк зазначає, що державна реєстрація є елементом складного цивільно-правового юридичного складу, оскільки саме з державною реєстрацією пов'язується встановлення, зміна або припинення цивільних прав на нерухоме майно, здійснення правочинів із нерухомістю [11, с. 302]. Разом із тим в юридичній літературі такий підхід не є безспірним. З цього приводу К.Б. Дудорова висловлює позицію, що інтересами цивільного обороту диктується необхідність збереження правила про те, що договір вважається укладеним, коли між сторонами досягнута згода щодо всіх істотних умов у належній формі [14, с. 12].

Вирішення наведеного питання лежить у площині розмежування наслідків укладення договору (вчинення правочину) і реєстрації прав, що з нього витікають, у зв'язку з чим відповідний підхід, висвітлений С.О. Слободянюком, має бути дещо уточнений в ключі правовстановлюючої властивості державної реєстрації речових прав, адже наведені позиції нашоухують на думку, що такі юридичні факти, як укладення правочину, настання відкладної обставини, передача майна самостійно без державної реєстрації прав, якщо вона визначена як обов'язкова в конкретному випадку, не наділені відповідними правовстановлюючими, правозмінюючими або правопринипняючими властивостями, що повністю нівелює поділ правочинів із нерухомістю на реальні та консенсуальні. Зокрема Є.О. Суханов в аспекті відповідних нормативних положень законодавства РФ зазначає, що в силу того, що правочини з нерухомістю за прямою вказівкою закону підлягають обов'язковій державній реєстрації, і саме факт такої реєстрації, а не передача речі чи укладення договору, породжує відповідний юридичний ефект у вигляді виникнення, зміни або припинення речових прав на нерухомість, для цих правочинів втрачає сенс їх кваліфікація в якості консенсуальних та реальних. Така класифікація тепер зберігає значення лише для правочинів із рухомими речами чи майновими правами [15, с. 8]. Відповідний підхід може бути екстрапольовано і в контекст вітчизняної системи реєстрації в майновому обороті нерухомості, з чого мало б слідувати, що правочини, з яких виникають речові права на нерухоме майно, що підлягають обов'язковій державній реєстрації, не можуть мати консенсуальний характер.

За наведеною логікою мало б також слідувати, що конструкція державної реєстрації речових прав на нерухомість знаходиться в одній площині з такими конструкціями, як передача майна і нотаріальне посвідчення правочину, що запроваджені статтею 334 ЦК України, однак в ієрархічному розрізі перебуває на найвищому щаблі. Сама архітектура зазначеного положення свідчить про те, що при конкуренції конструкцій передачі майна і нотаріального посвідчення правочину перевага надається останній, а при конкуренції зазначених конструкцій з конструкцією державної реєстрації речових прав на нерухоме майно саме державна реєстрація має визначальний характер для моменту виникнення прав. Однак у такому разі виходить, що сам факт вчинення та нотаріального посвідчення відповідного правочину або факт набрання законної сили рішенням суду про визнання речових прав на нерухоме майно за учасником майнового обороту не має значення до моменту державної реєстрації відповідних прав, що прямо суперечить самому визначенню державної реєстрації, адже за відсутності юридичного факту виникнення, переходу або припинення прав відсутні і підстави для реєстрації, однак, з іншого боку, без державної реєстрації відповідні права не можуть виникнути.

Наведена ситуація є наслідком того, що в процесі проектування положення статті 334 ЦК України і відповідних положень Закону України «Про державну реєстрацію речових



прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до уваги не було прийнято структурну побудову відповідних правовідносин, які мають відносну й абсолютну складові, якщо речові права виникають з правочину, а також світовий досвід у побудові конструкції державної реєстрації, який мав би підказати нормотворцю правильний шлях вирішення відповідного питання. Не можна повністю заперечувати, що вчинення правочину, його нотаріальне посвідчення, настання відкладальної обставини, передача речі та інші обставини не наділені властивістю юридичних фактів, однак необхідно брати до уваги, що при розвитку відповідних правових механізмів правовідносини наділяються відносною і абсолютною складовими, що і повинно враховуватися при визначенні наслідків настання відповідних юридичних фактів. У зв'язку з цим відповідні юридичні факти на конкретному етапі накопичення фактичного складу спричиняють юридичні наслідки для певного кола суб'єктів. Зокрема, з учиненням правочину та його нотаріальним посвідченням, якщо таке посвідчення є обов'язковим у силу положень закону, а також із настанням відкладальної обставини, з якою сторони пов'язують виникнення речових прав на нерухомість, якщо вона передбачена умовами правочину, закон прямо повинен визнавати факт виникнення відповідних речових прав для сторін правочину, тобто у відносній частині відповідних правовідносин. У процесі нотаріального посвідчення фіксується усвідомлення його сторонами наслідків правочину і воля до їх настання, у зв'язку з чим права і обов'язки сторін стосовно предмета правочину, і відносно один одного повинні виникати в момент реалізації конструкції передачі майна або нотаріального посвідчення правочину, як це передбачено статтею 334 ЦК України. Аналогічним чином повинен діяти і механізм набуття права власності за рішенням суду. Саме тому після нотаріального посвідчення або вчинення правочину без такого посвідчення, якщо така можливість передбачена законом, сторони можуть припинити породжувані ним наслідки лише в порядку розірвання правочину або односторонньої відмови від нього, незалежно від того, чи проведена державна реєстрація відповідних прав, або ж ні. При цьому набрання рішенням законної сили повинно прирівнюватися до конструкції нотаріального посвідчення правочину, а тому породжувати аналогічні наслідки. Для учасників процесу (позивача, відповідача і третіх осіб) речові права на нерухоме майно виникають у момент набрання рішенням законної сили. Відповідний підхід є застосовним і до юридичних механізмів виникнення речових прав на новостворене майно. Зокрема, у відносинах між власником і підрядником право власності у першого виникає з моменту завершення будівництва, що підтверджується відповідним актом введення об'єкта в експлуатацію або іншим актом, передбаченим положеннями законодавства. Специфіку має лише набуття права власності на новостворене нерухоме майно, будівництво (реконструкція) якого здійснювалося самим власником. У такому механізмі відсутня відносно-правова складова у зв'язку, з чим факт завершення будівництва матиме юридичне значення лише у випадку оспорювання відповідних прав власника до моменту їх державної реєстрації, тобто при виникненні відповідного правового елемента.

Юридичний факт державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у свою чергу, наділений абсолютно-правовою властивістю, у зв'язку з чим його настання ознаменовує виникнення, перехід або припинення речових прав на нерухомість для всіх учасників майнового обороту і не обмежується лише сторонами правочину або учасниками судового процесу. Саме в такому ключі знаходить підтвердження правоохоронна властивість державної реєстрації, на якій зупинявся П.Ф. Кулинич [10, с. 31], а також позиції вчених-правників, зокрема С.В. Крилова, О.О. Чефранової та С.Г. Певницького стосовно того, що стабільність майнового обороту нерухомості досягається посередництвом виведення правочинів із нерухомістю за рамки суто приватних інтересів, і надання правам на неї відкритості (прозорості) шляхом створення інформаційної системи, яка дозволяє учасникам майнового обороту отримувати достовірну інформацію про відповідні юридичні факти і обставини стосовно нерухомого майна [16, с. 310; 17, с. 31].

У межах механізмів набуття, переходу та припинення речових прав на нерухоме майно, які передбачають обов'язкову їх реєстрацію, така реєстрація відіграє роль кінцевого юридичного факту у відповідному механізмі, адже вона не може бути правомірно здійснена до моменту виникнення, переходу або припинення таких прав, що витікає із самої природи відповідної юридичної конструкції і забезпечується окремими елементами процедури реєстрації.

Висновки. Таким чином, узагальнюючи вищевикладене, необхідно констатувати, що юридичні конструкції передачі майна, нотаріального посвідчення правочину, предметом



якого є нерухоме майно, настання відкладальної обставини тощо, а також юридична конструкція реєстрації речових прав на нерухоме майно, як юридичні факти, наділені різної якості правостановлюючими, правозмінюючими і правоприпиняючими властивостями в залежності від правової моделі правовідносин, в яких вони мають місце. Якщо відповідна модель передбачає обов'язковість державної реєстрації прав на нерухомість для їх виникнення, а також наявність існування відносно-правового елементу правовідносин, то в такому разі юридичні факти передачі речі, нотаріального посвідчення правочину або настання відкладальної обставини мають відповідну властивість у межах відносно-правової складової правовідносин, а реєстрація прав – у межах абсолютно-правової. Водночас, якщо правовідносини з приводу нерухомого майна мають лише абсолютно-правову складову, то відповідні властивості юридичних фактів передачі речі, нотаріального посвідчення правочину і настання відкладальної умови або не здійснюють вплив на інших учасників правовідносин, або взагалі не можуть мати місця в конкретних правовідносинах. Тим не менше, реєстрація речових прав завжди виступає як останній юридичний факт фактичного складу, що опосередковує виникнення, перехід або припинення прав на нерухоме майно. Окреслений підхід, крім того, що враховує соціальне і охоронне значення реєстрації речових прав, також дозволяє використовувати в моделях правовідносин конструкції, з якими цивільне законодавство традиційно пов'язувало виникнення прав за правочином, що в цілому робить повністю життєздатним поділ договорів, предметом яких є нерухоме майно, на реальні та консенсуальні навіть у тих моделях правовідносин, які передбачають виникнення речових прав на нього.

Список використаних джерел:

1. Федущак-Паславська Г.М. Становлення і розвиток правових конструкцій у Давньому Римі / Г.М. Федущак-Паславська // Вісн. Львів. ун-ту. Серія юрид. – 2011. – Вип. 52. – С. 120–126.
2. Мартинюк О.В. Еволюція правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні (X–XVIII ст.) / О.В. Мартинюк, С.О. Слободянюк // Держава і право : Зб. наук. пр. юрид. і політ. науки. – 2007. – Вип. 36. – С. 146–152.
3. Слободянюк С.О. Окремі аспекти становлення та розвитку інституту державної реєстрації речових прав в Україні / С.О. Слободянюк // Приватне право і підприємництво : Зб. наук. пр. – 2011. – Вип. 10. – С. 66–69.
4. Харьковская цивилистическая школа: объекты гражданских прав : монография / [И.В. Спасибо-Фатеева, В.И. Крат, О.П. Печеный и др.] ; под общ. ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. – Х.: Право, 2015. – 720 с.
5. Степаненко В.В. Поняття та правова природа державної реєстрації / В.В. Степаненко // Пробл. правозн. та правоох. діяльності. – 2011. – № 3. – С. 136–141.
6. Басова Ю.Ю. Сучасні підходи до розуміння поняття реєстраційного провадження в системі адміністративних процесуальних форм діяльності органів публічної адміністрації. – [Електронний ресурс] / Ю.Ю. Басова // Право та управління. – 2012. – № 2. – С. 76–85. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/prtup/2012_2/6basa.pdf.
7. Кузьменко О.В. Природа реєстраційного провадження / О.В. Кузьменко // Вісн. Акад. митної служби України. Серія «Право». – 2009. – № 1 (2). – С. 81–87.
8. Пономарьова Я.О. Типологія реєстраційних проваджень у справах реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень / Я.О. Пономарьова // Право і безпека. – 2009. – № 1. – С. 189–194.
9. Савченко С.С. Визначення місця реєстраційних процедур у системі адміністративного процесу. – [Електронний ресурс] / С.С. Савченко // Форум права. – 2010. – № 4. – С. 772–777. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2010-4/10ssccap.pdf>.
10. Кулинич П.Ф. Державна реєстрація прав на земельну і неземельну нерухомість: світовий досвід та проблеми його імплементації в Україні / П.Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 9. – С. 30–39.
11. Слободянюк С.О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових порав на нерухоме майно в правовій системі / С.О. Слободянюк // Держава і право : Зб. наук. пр. юрид. і політ. науки. – 2011. – Вип. 52. – С. 298–303.
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553 (зі змінами).



13. Спасибо-Фатеева И.В. Государственная регистрация в сфере имущественного оборота / И.В. Спасибо-Фатеева // Підприємництво, госп-во та право. – 2000. – № 7. – С. 5–8.
14. Дудорова Е.Б. Нотариальная форма договора купли-продажи жилого дома (квартиры) и его государственная регистрация / Е.Б. Дудорова // Підприємництво, госп-во та право. – 2003. – № 2. – С. 10–13.
15. Суханов Е.А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве / Е.А. Суханов // Вестн. гражданского права. – 2006. – № 2, Т. 6. – С. 5–26.
16. Крылов С.Б. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы / С.Б. Крылов // Рос. юстиция. – 1997. – № 10. – С. 31–34.
17. Чефранова Е.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ними: Правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора: учебн. пособ. / Е.А. Чефранова, С.Г. Певницкий. – [3-е изд., испр. и доп.]. – М.: Российская правовая академия, Статут, 2009. – 640 с.

ТКАЧУК О. С.,

кандидат юридических наук, доцент,

ученый секретарь

(Научно-консультативная рада),

судья

(Вищий спеціалізований суд України

з розгляду цивільних і кримінальних справ)

УДК 347.9+340.13

ГНОСЕОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ СУТНІСНОГО ВИМІРУ ЦІЛЬОВИХ НАСТАНОВ У ЦИВІЛЬНОМУ СУДОЧИНСТВІ

У статті проаналізовано дискусійні питання визначення завдань та цілей цивільного судочинства в Україні. Виділено концептуальні напрями реалізації функції правосуддя у цивільному судочинстві. Аргументовано, що основною та пріоритетною функцією судової влади є правосуддя, яке реалізується у чітко визначеній процесуальній формі.

Ключові слова: *цивільне судочинство, завдання цивільного процесу в Україні, процесуальна форма, правосуддя.*

В статье проанализированы дискуссионные вопросы определения задач и целей гражданского судопроизводства в Украине. Выделены концептуальные направления реализации функции правосудия в гражданском судопроизводстве. Аргументировано, что основной и приоритетной функцией судебной власти правосудие, которое реализуется в четко определенной процессуальной форме.

Ключевые слова: *гражданское судопроизводство, задачи гражданского процесса в Украине, процессуальная форма, правосудие.*

The article analyzes discussion questions define tasks and objectives of civil justice in Ukraine. Named conceptual directions of realization of justice functions in civil proceedings. Proved that main priority and function of judiciary is justice, which is implemented in clearly defined procedural form.

Key words: *civil litigation, problem of civil procedure in Ukraine, procedural form, justice.*

