

*Фасоля Юлія Володимирівна, студентка  
факультету урбаністики та просторового планування,  
Наук. керівник: к.ю.н., доц. Халабуденко Олег Анатолійович,  
Київський національний університет будівництва і архітектури*

## **РЕЧОВІ ЕФЕКТИ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: ПРИНЦИП ВНЕСЕННЯ VS ПРИНЦИП ПРОТИСТАВИМОСТІ**

**Мета статті.** З'ясування такі питання: коли виникає право на річ; чи достатньо запису про реєстрацію для переходу прав; за допомогою порівняльно-правового методу визначити, який принцип (внесення чи протиставимості) властивий праву України.

**Актуальність.** У сучасних умовах одним із чинників ефективного функціонування будь-якої економіки є розвинений ринок нерухомого майна, а одним із головних завдань правової держави у сфері економічної політики є оптимізація обігу нерухомості. Провідне місце у цьому напрямку займає правове регулювання відносин, пов'язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно.

**Постановка проблеми.** Процеси євроінтеграції, зміни в економічному устрої суспільства викликають чимало теоретичних та практичних питань, в наслідок чого виникає необхідність модернізації діючого цивільного законодавства. Існує необхідність на основі виразних теоретичних положень приведення в єдину систему нормативних регуляторів, що спрямовані на забезпечення послідовних дій по реєстрації прав на нерухоме майно. Ігнорування цього питання означає збереження стану справ, що заподіює велику кількість юридичних непорозумінь та спорів у цій сфері.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до ст. 182 ЦКУ право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Тільки державна реєстрація прав є офіційним визнанням та підтвердженням державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Правом власності визнається право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону, незалежно від волі третіх осіб. Це право передбачає для власника можливість на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися майном, що йому належить.

Саме по собі право власності не виникає – його породжують послідовні юридичні дії, направлені на набуття майнових прав та обов'язків для визнання особи власником [1]. Це можуть бути факти, що визначають початкові і похідні способи набуття права власності. До перших, зокрема відносяться – переробка речі, знахідка, скарб, придбання за давністю володіння, до других – всі акти, спрямовані на придбання права власності з урахуванням правонаступництва.

Особливість режиму нерухомого майна визначається тим, що права на нього та правочини щодо нього підлягають державній реєстрації [2]. Згідно зі ст. 3 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виділяють наступні загальні засади:

- 1) гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження;
- 2) обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав;
- 3) публічність державної реєстрації прав;
- 4) внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом;
- 5) відкритість та доступність відомостей Державного реєстру прав.

В сучасній юридичній науковій літературі розглядаються лише окремі аспекти проблеми реєстрації. Ігноруючи чітке визначення самого поняття державної реєстрації, тому для початку вважаю доцільним дати визначення поняттю «реєстрація».

«Реєстрація» походить від слова «реєстр», яке з'явилося в українській мові через польське «rejestr», від латинського «regestrum» – внесене, записане: «regere» – приносити назад, вносити [3].

Статтею 182 ЦК України передбачено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Згідно зі ст. 4 Закону про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [4] державній реєстрації прав підлягають: право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання, а також речові права, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; іпотека; право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань); інші речові права відповідно до закону; право власності на об'єкт незавершеного будівництва; заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

Проте, правові наслідки невчинення дій по реєстрації а ні в Цивільному кодексі, а ні в спеціальному законі прямо не вказані. Більш того, в статті йдеться, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Іншими словами, виходячи з буквального тлумачення тексту закону, впливає, що державна реєстрація не є підставою для придбання речових прав на нерухоме майно, але лише фіксує факт придбання, зміни або припинення таких прав. Державна реєстрація права власності – це офіційне визнання та підтвердження державою фактів набуття речових прав на нерухоме майно.

Крім того, стаття 210 ЦК передбачає реєстрацію певних правочин у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Бланкетна норма, що міститься в законі не відсилає зацікавлених осіб до визначених законом певних реєстрів, але орієнтує таких

осіб до можливого переліку реєстрів, фіксація актів і фактів в яких повідомляє силу публічності та достовірності прав, що виникають на їх основі.

Проте в спеціальній літературі існує точка зору, що «в усіх випадках незмінним для остаточного набуття речових прав є такий елемент, як реєстрація права власності, оскільки право власності на нерухоме майно виникає в особи з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав» [1].

Дійсно, держава, проводячи реєстраційні роботи, з одного боку, виступає гарантом права власності на нерухоме майно, з другого – здійснює контроль за використанням свого стратегічного потенціалу. Спираючись на реєстрацію земель, держава завжди використовувала її як правову підставу для стягнення земельного податку, через що земельний кадастр виконує свою найвідомішу з найдавніших часів фіскальну функцію. Також, обов'язковість державної реєстрації прав забезпечує впорядкування цивільного обороту нерухомого майна [5].

Державна реєстрація означає, що вона визнала за суб'єктом наявність його прав на об'єкт нерухомості. Коли визнано існування права, то для зацікавлених осіб значення має не сам факт реєстрації, а власне наявність права, що й породжує певні юридичні наслідки. Саме тому Закон не встановив можливості оскарження до суду факту державної реєстрації.

В цьому зв'язку П.В. Скиба сформулював таку позицію: «Багато вчених–цивілістів вважають, що державна реєстрація – це акт державного органу, що встановлює, змінює або припиняє цивільні права та обов'язки. Державна реєстрація дійсно є актом державного органу, але цей акт має інший правовий характер. Він, як окремі акти державних органів, не породжує цивільних прав та обов'язків і не тягне адміністративних наслідків. Саме виникнення, зміна або припинення цивільних правовідносин тут поставлені у залежність від угоди, яка укладається та виконується сторонами. Держаний акт у вигляді реєстрації «легалізує» й «підтверджує» перед третіми особами не лише правовідносини, що виникли, але й ті правові наслідки, настання яких бажали сторони» [3]. Варто заперечити, що неможливість державної реєстрації породжувати юридичні наслідки не означає, що акт державної реєстрації взагалі не тягне

правових наслідків, оскільки такий акт породжує ці наслідки лише в межах відповідного юридичного складу.

Таким чином, виходячи з тлумачення положень чинного законодавства і точок зору, висловлених у спеціальній літературі, можна зробити висновок, у в нашої державі не діє принцип внесення, який передбачає, що реєстрація – необхідна умова виникнення переходу прав.

Якщо проаналізувати п. 10 ст. 18 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в якій зазначається, що «під час подання заяви про державну реєстрацію прав заявник зобов'язаний повідомити державного реєстратора про наявність встановлених законом обтяжень речових прав на нерухоме майно», то можна зазначити, що в Україні в основу реєстраційної системи прав на нерухоме майно потенційно закладений принцип протиставимості, в силу якого реєстрація не є необхідною умовою виникнення речових прав, а лише спосіб протиставити ці права третім особам. Іншими словами, «запис про перехід прав власності має не правоутворююче, а доказове значення (право переходить в наслідок угоди, а запис до реєстру інформації про даний факт дозволить протиставити його третім особам)».

У різних національних юрисдикціях Західної Європи зустрічається як принцип внесення, так і принцип протиставимості. Принцип внесення більш характерний для країн германської правової сім'ї, а правило, згідно якому право власності переходить за волею сторін, а реєстрація повинна лише для забезпечення протиставимості прав третім особам, більш підходить країнам романської правової сім'ї [5].

Оскільки Україна унікально поєднує в собі ознаки германської та романської правових сімей, то визначити який принцип підходить нашій державі можна наступним чином: принцип внесення захищає очікування третіх осіб та забезпечує стабільність обороту, але завдає шкоди автономній волі власника, набувача та стабільності прав власності, тоді як принцип протиставимості захищає стабільність прав власності та автономію волі, але шкодить стабільності обороту і захисту очікувань третіх осіб [6].

**Висновки.** Отже, можна дійти висновку, що чинне законодавство України, що регулює питання реєстрації прав на нерухоме майно, спочатку

сконструйовано орієнтуючись на принцип протиоставимості. Державна реєстрація прав на практиці не є визнанням і підтвердженням фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, скільки, реєструючи права осіб на нерухоме майно, держава здійснює контроль за використанням свого стратегічного потенціалу та контролює надходження до державного бюджету коштів від оподаткування нерухомості.

### **Список використаної джерел та літератури:**

1. Як виникає право власності [Електронний ресурс]. URL: <https://blog.liga.net/user/vkolesnikov/article/31371> (дата звернення: 09.11.2019)

2. Набуття права власності на нерухоме майно із правочинів [Електронний ресурс]. URL:

[https://minjust.gov.ua/m/str\\_8160](https://minjust.gov.ua/m/str_8160) (дата звернення: 09.11.2019)

3. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [Електронний ресурс]. URL: <http://obljustif.gov.ua/rogatun/58157-2/> (дата звернення: 09.11.2019)

4. Закон України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553)

5. Узагальнення судової практики стосовно розгляду справ щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (у тому числі прав на земельні ділянки) [Електронний ресурс]. URL:

[https://protocol.ua/ua/uzagalnennya\\_sudovoi\\_praktiki\\_stosovno\\_rozglyadu\\_sprav\\_shchodo\\_derzhavnoi\\_reestratsii\\_rechovih\\_prav\\_na\\_neruhome\\_mayno\\_ta\\_ih\\_obtyazhen\\_\(u\\_tomu\\_chisli\\_prav\\_na\\_zemelni\\_dilyanki\)/](https://protocol.ua/ua/uzagalnennya_sudovoi_praktiki_stosovno_rozglyadu_sprav_shchodo_derzhavnoi_reestratsii_rechovih_prav_na_neruhome_mayno_ta_ih_obtyazhen_(u_tomu_chisli_prav_na_zemelni_dilyanki)) (дата звернення: 09.11.2019)

6. Принцип внесения, автономия воли и противопоставимость прав

[Електронний ресурс].

URL:

[https://zakon.ru/blog/2015/1/22/princip\\_vneseniya\\_avtonomiya\\_voli\\_i\\_protivopostavimost\\_prav\\_\\_ishhem\\_vyход](https://zakon.ru/blog/2015/1/22/princip_vneseniya_avtonomiya_voli_i_protivopostavimost_prav__ishhem_vyход) (дата звернення: 09.11.2019)