

РЕЄСТРАЦІЯ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЧУЖУ НЕРУХОМІСТЬ ЯК ЮРИДИЧНИЙ ФАКТ

REGISTRATION OF RIGHTS LIMITED USE ANOTHER PERSON'S REAL PROPERTY AS LEGAL FACT

Майка Н.В.,
аспірант

Хмельницький університет управління та права

Стаття присвячена висвітленню питання щодо кваліфікації правової природи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно як юридичного факту. Проаналізована державна реєстрацію на чуже нерухоме майно як елемент юридичного складу правовідносин встановлення речових прав на чужу нерухомість.

Ключові слова: державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, правовстановлюючий юридичний факт, правопідтверджуючий юридичний факт.

Статья посвящена исследованию вопроса квалификации правовой природы государственной регистрации прав на недвижимое имущество в качестве юридического факта. Проанализирована государственная регистрация прав на чужое недвижимое имущество в качестве элемента юридического состава правоотношений по учреждению прав на чужую недвижимость.

Ключевые слова: государственная регистрация прав на недвижимое имущество, правоустанавливающий юридический факт, правоподтверждающий юридический факт.

The article is devoted for illumination the question of qualification the legal nature of the state registration of rights limited use another person's real property as a legal fact. To analyze the registration, as an element of the legal composition of the relationship.

Today, the most internal and foreign scientists, which are exploring the modern theory of legal facts, think that a legal fact has a legal meaning, if it make legal results.

We have to remember that in the case of state registration of rights limited use another person's real property, we have business with an actual composition, where registration is one of legal fact. Take for example the right of passageway based on the contract. Compulsory conditions are: borders of another's land, to conclude an agreement establishment of servitude law, state registration of servitude right. Every element is an independent legal fact, which must base on law. And only then come legal consequences and make legal composition.

In this manner, we can definitely aver that the state registration of rights limited use another person's real property is a legal fact, which creates legal consequences.

Furthermore, talk about the state registration of rights limited use another person's real property as technical fact or confirmatory fact is not correctly. After all, we can absolutely say about constituently nature the state registration, because only in law suggests that life circumstance generates certain legal relationships.

Key words: state registration of rights limited use another person's real property, legal fact, confirmatory fact.

Передумовою створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно стало прийняття Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» №1952-IV від 1 липня 2004 р. [1], який був спрямований на спрощення системи набуття прав на нерухомість та запровадження так званого «єдиного вікна». Закон визначив засади створення у складі державного реєстру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки та інше нерухоме майно, обмежень цих прав. Сьогодні зазначений закон діє в редакції від 4 червня 2017 р. і передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Державна реєстрація речових прав на чуже нерухоме майно регулюється на тих же засадах, що й державна реєстрація речових прав у цілому. Метою державної реєстрації, як зазначено в ст. 4 Закону та ст. 182 Цивільного кодексу України [2] є офіційне визнання і підтвердження виникнення зміни і припинення відповідних прав на нерухомість.

Однак, попри визначення законодавцем ролі державної реєстрації речових прав, у науці цивільного, земельного й адміністративного права наразі точиться дискусія щодо кваліфікації правової природи державної реєстрації як юридичного факту.

Тому метою нашої статті є аналіз державної реєстрації речових прав як елементу юридичного складу правовідносин встановлення речових прав на чужу нерухомість.

Щодо визначення правової природи державної реєстрації як юридичного факту, то одні вчені відстоюють

погляд на державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно як на *правовстановлюючий юридичний факт*. Зокрема І.А. Спасибо прямо зазначає, що процес державної реєстрації має правовстановлювальне значення [3]. Такої ж думки дотримується відомий вчений П.В. Крашенінніков, який зауважує, що державна реєстрація має не технічне, а юридичне, правостворююче значення [4]. Прихильниками теорії правовстановлюючого значення державної реєстрації є також В.В. Чубаров [5] та інші.

Водночас поширена позиція, прихильники якої вважають, що державна реєстрація немає правовстановлюючого характеру, а виконує функцію підтвердження, легалізації уже встановлених прав і є по суті правопідтверджуючим юридичним фактом. Відомий вітчизняний фахівець у сфері державної реєстрації речових прав на нерухомість С.О. Слободянюк у своїй праці пише, що «державна реєстрація має не стільки технічний, скільки правостворюючий або правопідтверджуючий характер і як юридичний факт є актом, що здійснюється відповідним реєструючим органом, мета якого полягає в мінімізації потенційної можливості порушень прав учасників обороту об'єктів нерухомості» [6]. Представники науки земельного права М.М. Дякович, Ю.М. Юркевич також стверджують, що державна реєстрація речових прав на нерухомість є правопідтверджуючим фактом, а не правовстановлюючим. На думку вчених, якщо надати державній реєстрації правовстановлюючого характеру, то це знівелює низку засад цивільного законодавства, і свободу договору також, та суперечитиме вимогам Цивільно кодексу України, оскільки не зважатиме на правовідносини, що виникли до моменту державної реєстрації [7].

Проаналізувавши позиції вчених, теорію юридичних фактів, а також положення чинного законодавства і юридичної практики, варто зазначити таке.

Перш за все, юридичний факт тоді має значення, коли спричиняє настання передбачених відповідною правовою нормою юридичних наслідків. А для того, щоб такі передбачені правом наслідки наступили, потрібно, щоб не просто настала конкретна життєва обставина, а щоб вона відповідала усім тим ознакам і умовам, які передбачені нормою права в правовій моделі. Слушно висновку дійшла М.О. Рожкова, яка услід за М.Г. Александровим, стверджує, що окремі ознаки, властивості, якості, характеристики чи їх сукупність, які стосуються самої реальної обставини, її суб'єктів чи об'єкта, входять до складу юридичного факту як елементи [8, С. 18–19]. Згаданий висновок справедливий також і для юридичних складів, до структури яких входять два і більше юридичних факти (з усіма належними їм ознаками, властивостями, якостями тощо, які стосуються самого факту, суб'єкта або об'єкта).

Зараз більшість вітчизняних і зарубіжних вчених, які досліджують сучасну теорію юридичних фактів, вважають, що юридичний факт має правовстановлююче юридичне значення, якщо з його настанням виникають правові наслідки, передбачені нормою права. У разі державної реєстрації речових прав на чуже нерухоме майно не слід забувати, що ми маємо справу з фактичним складом, в якому державна реєстрація є одним із юридичних фактів. Взяти приміром виникнення права проходу на підставі договору. Обов'язковими умовами такого фактичного складу будуть:

1) визначення меж чужої земельної ділянки, які можуть використовуватись для проходу з виготовленням проекту відведення таких меж на місцевості;

2) укладення договору про встановлення сервітутного права з обов'язковим зазначенням умов здійснення права проходу, умов щодо оплати тощо, який підписується сторонами з додаванням земельнопорядної документації;

3) державна реєстрація такого сервітутного права в реєстратора.

Кожний із згаданих самостійних юридичних фактів має свій склад, що повинен відповідати тим вимогам, які встановлюються до нього відповідною нормою права. І тільки за наявності відповідності кожного зі складів юридичного факту встановленим до нього вимогам вважатиметься настання юридичних фактів, сукупність яких становить юридичний склад. З цього приводу слушно зазначила Н.С. Кузнецова, що державну реєстрацію слід розглядати як невід'ємну складову юридичного факту щодо виникнення, зміни або припинення суб'єктивних прав на нерухоме майно (разом із актом волевиявлення уповноважених осіб і закріплення цього акту у нотаріальній формі) [9, с. 7]. Дійсно, факт укладення правочину (досягнення згоди з усіх істотних умов), його нотаріальне посвідчення, передача речі не призводить до виникнення речового права у набувача доти, поки воно не буде зареєстроване у встановленому законом порядку. Звісно сама реєстрація об'єктів нерухомості (земельних ділянок у Державному кадастровому реєстрі, будівель, споруд) презюмується. Н. Ліннікова з цього приводу зазначає, що крім правовстановлюючого характеру державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, велике значення мають питання щодо нотаріального посвідчення, форми правочину та реєстраційної форми [10, с. 54].

Якщо оцінювати природу юридичного факту державної реєстрації, то можна однозначно стверджувати, що це правовстановлюючий юридичний факт. Говорити про те, що можуть існувати правопідтвердуючі юридичні факти не зовсім коректно. Адже якщо правова норма визначає ту чи іншу життєву обставину як таку, з настанням якої виникають, змінюються чи припиняються певні правовідносини, то така обставина вже за визначенням має установчий характер і є причиною настання відповідних правових наслідків, отже вона має правовстановлювальний характер. Складно знайти приклад юридичного факту, який просто

мав би доказове значення, не породжуючи при цьому певні правові наслідки.

Згадані аргументи свідчать на користь того, що державна реєстрація за своєю природою є правовстановлюючим юридичним фактом і у сукупності з іншими юридичними фактами становить зміст юридичного складу, який зумовлює виникнення, зміну і припинення речових прав на чуже нерухоме майно. Отже посилення окремих науковців на те, що державна реєстрація це всього лише «визнання» та «легалізація» речових прав, які ніби-то вже існують в силу укладеного договору чи рішення суду, навряд чи може бути взято до уваги, тому що ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України чітко вказує на те, що права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають із дня такої реєстрації, відповідно до Закону. Не можна погодитися з В.А. Алексєєвим, який стверджує, що державна реєстрація як формальна умова забезпечення державного, зокрема судового, захисту прав особи, які виникли з договорів з нерухомості, покликана лише посвідчити з боку держави юридичну силу відповідних правовстановлюючих документів. Вчений зазначає, що цим державна реєстрація створює гарантії належного виконання сторонами зобов'язань і сприяє зміцненню та стабільності цивільного обігу в цілому. Вона не стосується самого змісту зазначеного цивільного права, не обмежує свободу договорів, юридичну рівність сторін, автономію їхньої волі та майнову самостійність і тому не може розглядатися як неприпустиме свавільне втручання держави в приватні справи або обмеження прав людини та громадянина, а саме, гарантованого Конституцією права володіти, користуватися та розпоряджатися майном, яке належить їй на законних підставах, а також свободи підприємницької діяльності» [11, с. 198–212]. Звісно, ми не заперечуємо легалізаційну функцію державної реєстрації, але однією з вагомих ознак того, що державна реєстрація речових прав має не суто технічне, а юридичне (правовстановлююче) значення, є надання реєстратору повноважень щодо прийняття та ревізування правочинів, які вчинені у письмовій формі, та його нотаріального посвідчення (у встановлених законом випадках), повноважень на перевірку дотримання умов вчинення правочину, з якими закон та/або договір пов'язує можливість проведення державної реєстрації виникнення, переходу, припинення прав на нерухоме майно або обтяження таких прав. Так, у наданих Міністерством юстиції України роз'ясненнях від 7 липня 2012 р. [12] визначено, що межею встановлення юридичних фактів щодо речових прав на нерухоме майно або їх обтяжень, які виникли внаслідок правочину, є сам правочин. Для отримання необхідного обсягу відомостей державному реєстратору не треба зустрічатися зі сторонами правочину та пересвідчуватися в спрямованості їхньої волі на виникнення саме тих наслідків, які зафіксовані в умовах правочину. Водночас для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно або їх обтяжень державному реєстратору достатньо дослідити документи на наявність основних реквізитів, додержання форми та змісту, що вимагає чинне законодавство. Державний реєстратор не повинен володіти спеціальними знаннями для проведення повноцінної технічної експертизи документів. До кола його повноважень входить лише дослідження реквізитів і змісту документів. У кожному конкретному випадку коло юридичних фактів, що підлягають встановленню, визначається Законом і підзаконними нормативно-правовими актами. Водночас ч. 3 ст. 10 Закону окреслює обов'язкове до встановлення колу юридичних фактів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. До них, зокрема, належать: встановлення відповідності заявлених прав і поданих / отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями;

перевірка документів на наявність підстав для проведення реєстраційних дій; зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень; зупинення державної реєстрації прав; відмова в державній реєстрації прав та прийняття відповідних рішень.

Узагальнюючи вищевикладене, можна дійти висновку, що державний реєстратор прав на нерухоме майно, безперечно, є учасником правовідносин із встановлення речових прав на чуже нерухоме майно. І саме за його посередництвом виникають, змінюються або припиняються речові права на нерухоме майно та/або їх обтяження. Коло юридичних фактів, які підлягають встановленню, а також юридичній інструментарій (засоби, способи, підходи), що може використовуватися державним реєстратором для встановлення юридичних фактів, передбачаються нормами чинного цивільного законодавства.

У підсумку слід безперечно погодитись з І. В. Спасибо-Фатєєвою, що державна реєстрація є самостійним юридичним фактом, який породжує відповідні правові наслідки [13, с. 12]. Адже цим визначається самостійне значення державної реєстрації як юридичного факту з відповідними правовими наслідками.

Водночас постає питання: чи допустиме виникнення речових прав не з моменту державної реєстрації, а з того моменту, який сторони передбачили у правочині? На думку К.І. Скловського, момент виникнення права власності у набувача за договором повинен пов'язуватися лише з державною реєстрацією прав. До того ж вчений наполягає на імперативності цієї норми, оскільки в протилежному разі руйнуватиметься сам принцип державної реєстрації [14, с. 164]. І.Р. Калаур також пропонує приурочувати момент виникнення права власності за договором, який підлягає державній реєстрації, до того юридичного факту, який є підставою виникнення відповідних правовідносин (тобто державної реєстрації прав – Н.М.) [15, с. 149]. Як зазначає І.А. Спасибо: «Звичайно, ніхто не заперечуватиме, що виникнення, перехід та припинення прав відбуваються на підставі правочинів. Це впливає зі ст. 11 Цивільного кодексу

України, адже відповідно до ст. 202 Цивільного кодексу України, правочиною є дія (дії) особи (осіб), спрямована на набуття, зміну (наприклад, обмеження права чи, навпаки, збільшення обсягу правомочностей) або припинення прав та обов'язків. Однак навряд чи вдасться зареєструвати право без того, аби не вдагтися до підстав його набуття, бо ці моменти тісно пов'язані між собою» [3]. Загалом, говорити про дію прав до того, як вони отримали державну реєстрацію, означає підірвати основи цивільного обороту. Адже сьогодні не новина, коли на той самий об'єкт нерухомості (передусім земельні ділянки) існують дійсні та офіційно видані правовстановлюючі документи у двох, а інколи й у трьох різних суб'єктів права. Тому вносити зміни в нинішній порядок означало б підірвати структуру та цілісність юридичного складу, покладеного в основу виникнення речових прав на чуже нерухоме майно. Водночас сьогодні відсутній порядок і строки звернення до державного реєстратора з вимогами про реєстрацію, наприклад, права суперфіцію чи емфітевзису, або ж інших речових прав на чуже нерухомість. Вважаємо за необхідне додати норми про строк звернення правонабувача до відповідних реєстраційних органів і завпровадити відповідні санкції у разі уникнення звернення. Така норма забезпечитьчасне справляння податків та інших зборів з нерухомого майна, використання майна за призначенням, забезпечить уникнення невизначеності правового статусу нерухомості та настання передбачених правових наслідків.

У підсумку треба підкреслити, що державна реєстрація як права власності, так і речових прав на чуже нерухоме майно є юридичним фактом, з яким пов'язано настання юридичних наслідків і визнання цих прав державою та іншими учасниками цивільного права. Державна реєстрація речових прав на чуже нерухоме майно є невід'ємним елементом юридичного складу та не може існувати окремо від нього. За своїм змістом державна реєстрація речових прав на чуже нерухоме майно є обов'язковим і кінцевим юридичним фактом, який зумовлює настання юридичних наслідків та виникнення відповідних прав.

ЛІТЕРАТУРА

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461
3. Спасибо І.А. Набуття права власності в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / І.А. Спасибо ; Науково-дослідний інститут приватного права і підприємства імені академіка Ф.Г. Бурчака Національної академії правових наук України. – К., 2009. – 18 с.
4. Крашенинников П.В. Правовая основа сделок с недвижимостью / П.В. Крашенинников // Библиотечка Российской газеты. – 1998. – Вып. 21. – С.4.
5. Чубаров В.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним / В.В. Чубаров // Закон. Недвижимость: сделки. – 1999. – № 5. – С. 42–51.
6. Слободянюк С.О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : [монографія] / С.О. Слободянюк. – К. : Юрінком Інтер, 2013. – 272 с.
7. Дякович М.М., Юркевич Ю.М. Реалізація порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : правові аспекти та проблемні питання / М.М. Дякович, Ю.М. Юркевич [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://ovu.com.ua/bulletin/posts/562-pitannya-realizatsiyi-poryadku-derzhavnoyi-reestra>
8. Рожкова М.А. Юридические факты гражданского процессуального права : соглашения о защите прав и процессуальные соглашения / М.А. Рожкова. – М. : Статут, 2009. – 332 с.
9. Науково-практичний коментар до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (станом на 1 жовтня 2012 р.) / за ред. Н.С. Кузнецова, П.Ф. Кулінич, Р.А. Майданик – К. : Проект USAID «Локальні інвестиції та національна конкурентоспроможність», 2012. – 101 с.
10. Линникова Н. Регистрация сделок и последствия ее наблюдения / Н. Линникова // Законность. – 1998. – № 5. – С. 54
11. Алексеев В.А. Недвижимое имущество : государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В.А. Алексеев. – М., 2007. – 504 с.
12. Державний реєстратор прав на нерухоме майно як суб'єкт встановлення юридичних фактів у цивільному праві / Роз'яснення Міністерства юстиції України від 7 липня 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0025323-12>
13. Спасибо-Фатєєва І.В. Проблемы государственной регистрации прав и сделок / И.В. Спасибо-Фатєєва // МЕН. – 2004. – № 3(15). – С. 12
14. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К.И. Скловский. – М. : Статут, 2004. – 365 с.
15. Калаур І.Р. Цивільно-правовий договір як підстава виникнення права власності юридичної особи : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / І.Р. Калаур ; Прикарпатський університет імені Василя Стефаника – Львів, 2004. – 198 с.