

Г. Г. Харченко

кандидат юридичних наук,
м. Київ

ДО ПИТАННЯ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

У статті в контексті змісту принципу публічності речових прав проведений правовий аналіз положень цивільного законодавства України щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. За результатами аналізу сформульовані пропозиції для подальшого вдосконалення правових норм у цій сфері.

Ключові слова: речове право, принцип публічності речових прав, нерухоме майно, добросовісність, державна реєстрація, речові права.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно сьогодні є установленою практикою кран світу: в ній має проявлятися публічний (відкритий) характер цих прав, нею забезпечується належний рівень захисту прав та інтересів учасників цивільного обороту нерухомого майна, поліпшується в країні інвестиційний клімат. Перелік, звичайно, можна було б продовжувати і далі, проте усі ці цілі досягаються не просто самим фактом державної реєстрації, кінцевий результат значною мірою залежить від так званих «процедурних моментів», які пов'язані з процесом реєстрації. Істина, як кажуть, криється у дрібницях. Врахувати їх значить убезпечитись від різного роду зловживань, прибрати із законодавства різноманітні лазівки для недобросовісних осіб.

Теоретично питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно досить широко висвітлюється в юридичній літературі (В. Сіра, Н. Гайдай, С. Гринько, В. Клемпарська, Т. Монтян та інші). Між тим, напрацьований у цій сфері науковий досвід, на жаль, не завжди і не повною мірою враховується законодавцем. Іноді це призводить до неузгодженості змісту окремих правових норм, іноді надає положенням законодавства дискусійний характер. Зазначене, все разом, актуалізує для речового права подальше дослідження питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, особливо через призму взятого в країні курсу на реформування всієї системи державної реєстрації.

Метою написання цієї статті є проведення правового аналізу положень цивільного законодавства щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та напрацювання пропозицій щодо їх подальшого вдосконалення.

Зазначимо, що Цивільний кодекс України (далі — ЦКУ) [1], до набрання чинності змін, внесених Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» (далі — Закон

про зміни) [2], набуття суб'єктивного речового права на нерухоме майно пов'язує як з державною реєстрацією правостановлюючого правочину, так і речового права як такого.

У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) [3] акценти щодо державної реєстрації змінені, в цивільне законодавство України, по суті, запроваджена інша за змістом філософія такої реєстрації. Після набрання законної сили усіх його положень, державна реєстрація за Законом має здійснюватися лише щодо речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державна реєстрація правочинів не передбачається.

Законом про зміни в межах запропонованої нової концепції внесені зміни до деяких нормативно-правових актів, зокрема Цивільного кодексу України. За низкою статей ними передбачається спрощення процедури укладення договорів, за якими особи набувають речові права на нерухоме майно, через відмову від державної реєстрації таких договорів.

Ця обставина має дещо змінити правозастосовну практику. На сьогодні договори, які не пройшли передбачену законом обов'язкову державну реєстрацію вважаються неукладеними, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 210 ЦКУ момент вчинення таких правочинів пов'язується саме з цією реєстрацією, через що речові права за такими договорами сторони не набувають. З іншого боку, відповідно до логіки положень Закону наявність чи відсутність державної реєстрації договору не має визначати момент виникнення, переходу і припинення в особи речового права на нерухоме майно, цей момент пов'язується з реєстрацією самого права. Через це Законом про зміни передбачено скасування державної реєстрації для цілої низки договорів, за якими набуваються речові права на нерухоме майно, і заміна обов'язкової державної реєстрації цих договорів вимогою державної реєстрації прав. Таким чином, якщо договір як такий просто не потребує обов'язкової державної реєстрації, визнати його неукладеним через відсутність такої реєстрації буде вже неможливо. Отже, у разі укладення між сторонами консенсуального договору, згоди сторін щодо усіх істотних умов договору вже буде достатньо, щоб визнати договір укладеним. Інша справа: чи буде він дійсним, чи ні. Для цього сторони мають виконати вимоги щодо дійсності правочину.

Уклавши дійсний договір, сторони згідно до положень Закону для виникнення у них речових прав на нерухоме майно мають здійснити реєстрацію таких прав. Однак припустимо собі ситуацію, що такої реєстрації сторони з тих чи інших причин не зробили. Тобто договір є, і він укладений, а речового права на нерухоме майно правонабувач не отримав. Ситуація, як кажуть, підвішена і не може влаштувати державу. Потенційно відкривається можливість для здійснення різного роду маніпуляцій, зокрема через недобросовісні транзакції з нерухомим майном.

Державна реєстрація речових прав є тим інструментарієм, за допомогою якого держава прагне упорядкувати відповідно до вимог цивільного законодавства суспільні відносини у сфері дії речового права. Ставлячи набуття речових прав на нерухоме майно в залежність від наявності державної реєстрації правостановлюючого правочину, держава по суті спонукає сторо-

ну (сторони) правочину дотримуватися цієї вимоги законодавства. У разі відсутності такої реєстрації договір визнається судом неукладеним, тобто таким, що не породжує для сторін прав та обов'язків.

Натомість, норми Закону, як вже зазначалось вище, не дозволяють діяти за таким самим сценарієм у разі, коли реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, а не сам правочин. Отже, виникає необхідність введення в законодавство нових механізмів, які б спонукали сторони виконувати усі передбачені законом процедури.

Державна реєстрація прав, як передбачено Законом, проводиться на підставі заяви правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникло право, або уповноважених ними (нею) осіб. Надання права на державну реєстрацію широкому колу заінтересованих осіб вважаємо прогресивним кроком нашого законодавства. Проте варто звернути увагу, що для здійснення державної реєстрації однієї заяви не достатньо. До неї має бути додатково надано певний перелік інших документів, що визначається законодавством. Їх неподання буде підставою для відмови у державній реєстрації прав. Отже, можливою може бути ситуація, коли одна сторона договору з якихось причин передумала здійснювати державну реєстрацію, а інша, яка зацікавлена в цьому, не зможе цього зробити самостійно і своєчасно. Певні труднощі щодо реалізації свого права на подання заявки на реєстрацію речового права може мати і правонабувач, якщо ним, скажімо, виступає особа, яка не є стороною правочину, проте є його учасником, оскільки правочин укладений саме на його користь. У такого правонабувача просто об'єктивно може не бути усіх необхідних для такої реєстрації документів.

У цьому контексті розумно було б визнати державну реєстрацію речових прав, що її потребують, юридичним обов'язком сторін (сторони) правовстановлюючого правочину. Іншим учасникам цих правовідносин надати самостійне право на ініціювання процесу державної реєстрації таких прав.

Для того, щоб кожна зі сторін прагнула до виконання свого обов'язку належним чином, сторони мають знати ті негативні наслідки, які потягне за собою невиконання цього обов'язку.

Укладаючи договір, сторони вступають між собою в договірні відносини заради досягнення певної мети. Одним із проявом такої мети у нашому випадку є виникнення в особи речового права на нерухоме майно. Отже, якщо обидві сторони поведуть себе недобросовісно, тобто не здійснюють обов'язкову державну реєстрацію речового права, тоді закономірно виникає питання щодо природи укладеного договору і його справжньої мети. Іншими словами, вважаємо, що в разі недобросовісності обох сторін договору щодо виконання покладеного на них законом обов'язку судом може бути ухвалено рішення про визнання такого договору недійсним.

У випадку, коли речове право на нерухоме майно особа набуває на підставі правовстановлюючого документу (свідоцтво, державний акт, рішення суду тощо), виданого відповідно до закону органом (посадовою особою), державна реєстрація цих прав має бути визнана обов'язком правонабувача. У разі невиконання ним свого обов'язку, негативним наслідком для нього буде ненабуття речового права на об'єкт.

Вважаємо, що недійсними мають обов'язково визнаватися ті договори, в яких сторони договору є недобросовісними, тобто усі сторони договору не вчиняли зі свого боку дії щодо здійснення обов'язкової державної реєстрації речових прав. Разом з тим, дещо по-іншому маємо виходити в ситуаціях, коли одна із сторін договору є добросовісною. Її законні інтереси та права не слід ставити в залежність від поведінки недобросовісної сторони договору.

Визнаючи необхідність захисту прав та законних інтересів кожного добросовісного учасника цивільних правовідносин, держава разом з тим має надати такому учаснику повний набір правового інструментарію, за допомогою якого останній міг би превентивно діяти щодо недопущення можливих порушень вимог законодавства. Тим самим кожен учасник тих чи інших правовідносин просто своїми діями доводив би свою добросовісність та підтверджував своє право на отримання захисту.

Здійснення контрольної функції в цьому аспекті має неабияку значущість, адже дозволяє добросовісному учаснику оперативного, а головне, своєчасно реагувати на той чи інший розвиток подій. Законом передбачено, що витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі — Державний реєстр прав) на підставі заяви мають право отримувати лише власник (власники) нерухомого майна або їх уповноважені особи; спадкоємці (правонаступники — для юридичних осіб) або їх уповноважені особи; особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обтяження, або їх уповноважені особи (ст. 28). З цього переліку бачимо, що в разі, якщо правовстановлюючим документом, приміром, є договір, то право на отримання витягу з Державного реєстру прав, на відміну від права на подання документів на державну реєстрацію прав, надається не обом сторонам договору, а лише одній — тій, за ким речове право було чи буде зареєстровано. Тобто так чи інакше одна чи інша сторона договору потенційно може опинитися в ситуації, коли законом їй не буде надано право перевірити, чи пройшло відповідну державну реєстрацію суб'єктивне речове право. На практиці такою стороною зазвичай стає відчужувач, нерухомого майна. Між тим, іноді він може бути зацікавлений у державній реєстрації не менш, ніж сам набувач речового права на нерухоме майно. Всім, звичайно, відомо, що ціни на майно можуть як рости, так і падати, а тому ризики насправді несе кожна зі сторін договору. У період кризи ризики для відчужувача нерухомого майна значно підвищуються. Якщо в такій ситуації раптом для нього виявиться, що речове право, яке за договором має набути набувач, не було останнім з якихось причин зареєстровано у державному реєстрі, тоді він потенційно може опинитися у невигідній для себе ситуації через можливе визнання такого договору недійсним.

У законі записано, що орган державної реєстрації прав відмовляє в наданні витягу та інформаційної довідки, якщо заявник відповідно до закону не має права на отримання такої інформації. Відчужувач нерухомого майна звичайно може написати заяву, отримати відмову і припустити, що оскільки є відмова, значить власником нерухомого майна він нібито вже не є. Однак, чи може він бути достеменно впевнений, що тут не відбулась

якась помилка або на кого саме була здійснена реєстрація — набувача чи, може, з якихось інших причин зовсім на іншу особу тощо. Тобто, не маючи за законом права, відчужувач нерухомого майна по факту не зможе повноцінно здійснювати контрольну функцію щодо державної реєстрації договору з боку набувача, а відтак під питання може бути поставлений і майбутній захист його прав та законних інтересів. У таку саму безправну ситуацію може потрапити і набувач, якщо сторони, скажімо, домовляться, що реєстрацією буде займатися відчужувач. Звідси логічно ввести у Закон положення, що право на отримання витягу з Державного реєстру прав мають усі сторони (учасники) правочину. Звісно, виходячи з того, що державна реєстрація виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно має бути визнана їх солідарним обов'язком, розумно було б встановити строк, протягом якого ці зобов'язані суб'єкти права мають виконати свій обов'язок. До цього строку, але трохи збільшеного, варто прив'язати і можливість здійснення цими учасниками цивільного обороту свого права на отримання витягу з Державного реєстру прав, а також право протягом цього строку звертатися з запитом: чи була відповідно до вимог чинного законодавства подана заява разом з відповідними документами на державну реєстрацію речових прав. Зрозуміло, що протягом усього строку визнання судом договору недійсним через відсутність державної реєстрації речового права буде неможливим, оскільки до спливу цього строку момент виконання обов'язку ще не настане.

Законом передбачено право кожного заявника на відкликання своєї заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень до прийняття рішення державним реєстратором. З огляду на те, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно має бути визнана обов'язком сторін договору, вважаємо за доцільне задля попередження можливих зловживань цим правом з боку недобросовісної особи (сторони договору, правонабувача) прописати в Законі норму, що в разі відкликання заявником заяви про державну реєстрацію речових прав, державний реєстратор надсилає сторонам (стороні) договору повідомлення про відкликання заяви.

Звичайно, способів ухилення від виконання своїх обов'язків з боку недобросовісної сторони може бути чимало і навряд чи усі їх окремо можна перелічити на рівні закону. Тому в Цивільному кодексі України доцільним було б закріпити загальну норму, що *«якщо сторони в належній формі домовилися щодо усіх істотних умов договору, і він є укладеним, але одна із сторін ухилилася від обов'язкової державної реєстрації речового права, а інша сторона не мала можливості її здійснити самостійно протягом встановленого законом строку, суд на вимогу добросовісної сторони має визнати такий договір дійсним та зобов'язати орган державної реєстрації здійснити державну реєстрацію речового права»*.

Можливість оскарження в судовому порядку ухилення від реєстрації сьогодні передбачено змістом ч. 3 ст. 182 ЦКУ, однак за логікою цієї норми мова в ній йде про оскарження дій (бездіяльності) органу державної реєстрації: відмова у державній реєстрації права на нерухомість або правочинів щодо нерухомості, відмова від надання інформації про реєстрацію, а

також ухилення від реєстрації. Про оскарження дій (бездіяльності) недобросовісної сторони договору тут, на жаль, мова не йде.

Додатково маємо звернути увагу й на інші недоліки Закону про зміни. Частина третя статті 640 Цивільного кодексу України, що регулює питання визначення моменту укладення договору, сформульована Законом про зміни наступним чином: «Договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення». Іншими словами, відсутність нотаріального посвідчення для такого договору означає його неукладення. Зміст ч. 3 ст. 640 ЦКУ, таким чином, входить у суперечність, зокрема, з нормою ч. 1 ст. 220 ЦКУ: «У разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним». Нікчемним, тобто недійсним, відповідно по положень ЦКУ можуть визнаватись лише укладені договори. Один той самий договір не може одночасно виступати і як неукладений, і як недійсний, оскільки наслідки недійсності правочину не застосовуються до правочину, який не укладено. Неукладений договір не створює для сторін жодних прав та обов'язків. Недійсний договір створює для них ті наслідки, які пов'язані з його недійсністю. У разі недійсності правочину кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину. Повернення майна при неукладеному договорі, навпаки, відбувається не тому, що договір є неукладеним, тобто не за наслідками його неукладення, а з інших підстав, передбачених главою 83 книги п'ятої ЦКУ — набуття, збереження майна без достатньої правової підстави.

Важливо, що суд не може зобов'язувати сторони неукладеного договору вчиняти дії щодо його укладення, оскільки в цьому разі буде порушуватися принцип свободи договору, за яким суб'єкти права мають самостійно визначатись, вступати їм у договірні відносини чи ні. Така позиція в свій час була підтверджена постановою Пленуму Верховного Суду України від 06.11.2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» [4]. Тобто, у разі прив'язки моменту укладення договору до нотаріального посвідчення такого договору суд при виникненні спору щодо причин відсутності такого посвідчення договору не зможе приймати рішення про дійсність договору, оскільки це означатиме, що суд фактично зобов'яже сторони укласти договір. Таким чином, під питання ставиться власне законність положення ч. 2 ст. 220 ЦКУ.

Вважаємо, що при вирішенні того, який підхід — статті 640 чи 220 ЦКУ — є правильним, доцільно виходити з того, що неукладеність договору пов'язується передусім з відсутністю державної реєстрації правочину, а відсутність нотаріального посвідчення відносять до дефекту форми правочину, що може мати наслідок визнання такого правочину недійсним.

Певні неузгодженості мають й інші положення Цивільного кодексу України. Так, скажімо, ч. 1 ст. 1299 ЦКУ передбачено, що якщо у складі спадщини, яку прийняв спадкоємець, є нерухоме майно, спадкоємець зобов'язаний зареєструвати право на спадщину в органах, які здійснюють державну реєстрацію нерухомого майна. Однак уже в частині другій цієї ж статті вказується, що право власності на нерухоме майно виникає у спад-

коємця з моменту державної реєстрації цього майна. Майна, а не права, що звичайно не вписується в логіку норм Закону, де на відміну від речового права на нерухоме майно реєстрація майна не передбачена. Категорія «майно» за Цивільним кодексом більша за змістом за поняття «суб'єктивне право», а відтак вони не мають ототожнюватися у правових нормах.

У підсумку проведеного аналізу можна дійти висновку, що положення чинного законодавства щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно у світлі його поточного реформування потребують подальшого вдосконалення та внутрішнього узгодження їх змісту. Однак на цьому шляху завжди слід пам'ятати про захист прав та законних інтересів добросовісних учасників цивільних правовідносин, наголошуючи на пріоритетності для права такого завдання.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?user=a&find=1&typ=21>. — Назва з екрана.
2. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 11.02.2010 р. № 1878-VI [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1878-17>. — Назва з екрана.
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1952-15>. — Назва з екрана.
4. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 9 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v0009700-09>. — Назва з екрана.

Г. Г. Харченко

г. Киев

К ВОПРОСУ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Резюме

В статье в контексте содержания принципа публичности вещных прав проведен правовой анализ положений гражданского законодательства Украины касательно государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество. По результатам анализа сформулированы предложения по дальнейшему совершенствованию правовых норм в этой сфере.

Ключевые слова: вещное право, принцип публичности вещных прав, недвижимое имущество, добросовестность, государственная регистрация, вещные права.

G. G. Kharchenko

Kiev

**ON THE STATE REGISTRATION OF THE PROPERTY RIGHTS
ON REAL ESTATE**

Summary

The article examines from the legal point of view the civil legislation of Ukraine concerning the state registration of the property rights on real estate in the context of the principle of publicity of property rights. Using the results of the analysis the author gives the suggestions as to improvement of the rules of law in this sphere.

Key words: property law, principle of publicity of property rights, real estate, good faith, state registration, property rights.